

ΤΕΥΧΟΣ 6
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2025
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ

ΕPSILON
LIVING

HOT TOPICS & MUST-READ STORIES

Νέο κληρονομικό δίκαιο:
Τι αλλάζει και ποιον ωφελεί

Πλειστηριασμοί:
Ευκαιρία ή παγίδα ;

«Πούλα και μετάνιωνε»

Δημήτρης Μουστρούφης:
αποκλειστική συνέντευξη

Χριστούγεννα 2025:
Το trendy γιορτινό σκηνικό



Editorial

Ο Νοέμβριος για άλλους είναι ο τελευταίος μήνας του φθινοπώρου και για άλλους η αρχή της προετοιμασίας για τα Χριστούγεννα.

Οι συζητήσεις στο γραφείο μας κινούνται ανάμεσα σε νέα νομοσχέδια, με επίκεντρο το σημαντικό νομοσχέδιο για το κληρονομικό δίκαιο που αλλάζει δραματικά μετά από ογδόντα χρόνια, σε απαντήσεις που πρέπει να δώσουμε στους πελάτες μας που αναρωτιούνται αν αξίζει να πουλήσουν σήμερα ή αν είναι ασφαλής επένδυση η αγορά ακινήτου σε πλειστηριασμό.

Κι εμείς, μέσα σε όλα αυτά, αναζητούμε τη χρυσή ισορροπία, εκεί που η λογική συναντά το συναίσθημα, το φως της οθόνης τα φώτα του δέντρου.

Στην Epsilon Living δεν μας απασχολεί μόνο τι αλλάζει στους νόμους, αλλά και τι παραμένει σταθερό στις ζωές μας: η χαρά, η αισθητική και η ανάγκη να κάνουμε χώρο για ό,τι νέο θα φέρει το 2026.

Έτσι ξεκινά το προ-χριστουγεννιάτικο τεύχος του Epsilon Living: με ρεαλισμό, έγκυρη ενημέρωση και τις πρώτες πινελιές από το χριστουγεννιάτικο σκηνικό που θα στήσουμε και φέτος.



Εβίτα Ελευθερουδάκη
Real Estate Agent
Real Estate Appraiser

Editor-in-Chief





ΕΚΔΟΤΗΣ

EPSILON BUSINESS M IKE
EPSILON TEAM REAL ESTATE

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Ι. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ 21 - 15231 - ΚΑΤΩ ΧΑΛΑΝΔΡΙ

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

T: 2107212284
K: 6948101284
E-MAIL: living@epsilonliving.gr
website: www.epsilonliving.gr

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

ΑΡΧΙΣΥΝΤΑΞΙΑ: Εβίτα Ελευθερουδάκη

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: Αναστασία Βασιλάτου

ΣΥΝΤΑΚΤΕΣ

Εσμεράλδα Παπαγιαννοπούλου

Αγγελίτα Βαλαή

Λευτέρης Κουτούβαλης

Κατερίνα Ματραλή

Αριάδνη Κρητικού

Παναγιώτης Φαρμάκης

Ελένη Αγγελοπούλου

Κατερίνα Στριμμένου

ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Νίνα Μαρμαρίδου

Σουζάνα Πατσούμη Κάλφα

ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Παρασκευάς Λιάρτης

Μαρία Λιάρτη

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ

Αρχείο Epsilon Team

G-SAVVIADIS PHOTOGRAPHER

AI

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΕΛΙΔΟΠΟΙΗΣΗ

EPSILON CREATIVE - FLIPHTML5 ENTERPRISE

ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ - SOCIAL MEDIA

EPSILON VISION - Creative Communication & Media

Ροδόλφος Βόγδανος

Το εκλεπτυσμένο χάος του mix & match

Η πιο chic εκδοχή του χριστουγεννιάτικου τραπέζιού.
Για τολμηρούς και... διαβασμένους.



Η πολυτέλεια δεν δημιουργείται με την τελειότητα, αλλά με την προσωπικότητα. Τα τραπέζια που θυμίζουν φωτογράφιση για κατάλογο χρόνια τώρα έχουν δώσει τη θέση τους σε σκηνικά πιο ζωντανά, πιο αληθινά, πιο εκλεκτικά.

Κάθε πιάτο διαφορετικό, κάθε ποτήρι με δικό του χαρακτήρα, κι όμως το σύνολο να λειτουργεί σαν πίνακας.

Η τάση του mix & match δεν είναι απλώς αισθητική επιλογή.

Είναι φιλοσοφία.

Δηλώνει ότι το τραπέζι δεν είναι πεδίο ομοιομορφίας, αλλά χώρος έκφρασης. Το ίδιο δείπνο μπορεί να φιλοξενεί πορσελάνες της γιαγιάς σου, δίπλα σε κρυστάλλινα ποτήρια με διαφορετική κοπή, και παλιά οικογενειακά σερβίτσια να στέκονται δίπλα σε σύγχρονα κομμάτια design.

Το αποτέλεσμα είναι γεμάτο ιστορίες και βάθος.

Η **Ina Garten**, γνωστή ως **Barefoot Contessa**, έχει δηλώσει ότι λατρεύει να «αναμειγνύει χωρίς να ταιριάζει». Χρησιμοποιεί πιάτα και ποτήρια από διαφορετικές συλλογές, αλλά κρατά πάντα ένα κοινό στοιχείο, συνήθως μια χρωματική βάση ή υφή, ώστε να υπάρχει αρμονία μέσα στη διαφοροποίηση. Όπως λέει, "η ποικιλία κάνει το τραπέζι να δείχνει ζωντανό, όχι ακατάστατο."

Στο ίδιο πνεύμα, ο **Luke Edward Hall**, ο εκκεντρικός Βρετανός καλλιτέχνης που σχεδίασε τη σειρά «Il Viaggio di Nettuno» για τη Richard Ginori, δημιούργησε πιάτα με σχέδια εμπνευσμένα από τη μυθολογία, καθένα μοναδικό, αλλά ενταγμένο σε μια κοινή οπτική γλώσσα. Ο Hall βλέπει το τραπέζι σαν σκηνή τέχνης, όπου οι καλεσμένοι γίνονται μέρος ενός πολύχρωμου θεάματος.

Ακόμη πιο ριζοσπαστικά, ο Βέλγος designer **Charles Kaisin** διοργανώνει τα περίφημα Surreal Dinners, όπου κάθε σερβίτσιο, κάθε ποτήρι, κάθε καρέκλα διαφέρει συνειδητά. Για εκείνον, η φιλοξενία είναι καλλιτεχνική πράξη· το τραπέζι γίνεται ζωντανό γλυπτό που αλλάζει με κάθε καλεσμένο.

Αυτή η αισθητική, που άλλοτε θα θεωρούνταν ανορθόδοξη, σήμερα είναι συνώνυμη της υψηλής φινέτσας.

Το mix & match δείχνει ότι ο οικοδεσπότης έχει γνώση, εμπιστοσύνη και χιούμορ. Ξέρει πώς να κάνει τον χώρο του να μιλήσει χωρίς να φωνάξει.

Δεν χρειάζεται να έχεις συλλεκτικά σερβίτσια για να το εφαρμόσεις. Αρκεί να επιλέξεις πιάτα και ποτήρια με παρόμοια παλέτα ή ύφος, να παίξεις με τις υφές, να αφήσεις κάτι παλιό να σταθεί δίπλα σε κάτι καινούργιο. Το αποτέλεσμα είναι αυθεντικό και γεμάτο χαρακτήρα.

Γιατί, τελικά, το πιο chic τραπέζι δεν είναι εκείνο που φαίνεται αψεγάδιαστο, αλλά εκείνο που διηγείται μια ιστορία.

Πώς να πετύχεις το mix & match χωρίς υπερβολές



- ❁ Κράτησε ένα κοινό στοιχείο – το χρώμα, το υλικό ή την εποχή ώστε όλα να συνδέονται διακριτικά.
- ❁ Χρησιμοποίησε παλιά και καινούργια αντικείμενα μαζί: το αγαπημένο πιάτο της γιαγιάς μπορεί να σταθεί υπέροχα δίπλα σε ένα μοντέρνο κομμάτι πορσελάνης.
- ❁ Φρόντισε η υφή του τραπεζιού να λειτουργεί σαν καμβάς: ένα απλό λινό τραπεζομάντηλο ή ένας ξύλινος πάγκος αναδεικνύουν το σύνολο.
- ❁ Και το πιο σημαντικό: μην κυνηγάς την τελειότητα. Απόλαυσε τη χαρά της φιλοξενίας.

Μπορεί να μην είναι θέμα που αφορά έναν agent, είναι όμως η προσωπική μου επιλογή. Ως άνθρωπος που αγαπά την τέχνη, την πολυτέλεια και τη δημιουργία χωρίς κανόνες, ήθελα να το μοιραστώ μαζί σας και το Προ-Χριστουγεννιάτικο τεύχος του περιοδικού μας ήταν το κατάλληλο για ένα τέτοιο δημοσίευμα.

Evita Eleftheroudaki

Χριστούγεννα 2025. Οι διεθνείς τάσεις στη διακόσμηση



Επιμέλεια
Αναστασία Βασιλάτου
Head executive assistant



Τα φετινά Χριστούγεννα η πολυτέλεια επιστρέφει στη φυσικότητα και στη λεπτομέρεια.

Το **Elle Decoration UK** προτείνει «homes that breathe nature and light», ενώ το **Architectural Digest** αναδεικνύει ένα νέο «quiet glamour» με ουσία και απλότητα.

Η πρώτη τάση είναι η επιστροφή στη φύση.

Ξύλο, λινό, κουκουνάρια, ελαιόκλαδα και αποξηραμένα φρούτα αντικαθιστούν το πλαστικό και δημιουργούν ζεστασιά.

Οι φωτογραφίες των Sacksteders Interiors και D5 Mag δείχνουν σπίτια όπου η φύση μπαίνει στο σαλόνι και κάνει το αστικό περιβάλλον καταφύγιο γαλήνης. Πάρα πολύ εύκολο για να εφαρμοστεί σε Ελληνικό σπίτι.





Η δεύτερη δημοφιλέστερη τάση, είναι το ήσυχο glam.

Μεταλλικές πινελιές σε champagne, χαλκό, ασήμι ή ματ χρυσό δίνουν διακριτική λάμψη χωρίς υπερβολή.

Το **Home for the Holidays 2025** μιλά για «**subtle metals that glow like candlelight**», προτείνοντας μίξη φυσικών υλικών με χρυσούς και ασημένιους τόνους.

Η εικόνα είναι καθαρή, ώριμη, κομψή.

Ένα σύγχρονο σπίτι στην Ελλάδα μπορεί να υιοθετήσει εύκολα αυτή την αισθητική: χρυσά κηροπήγια, λευκά τραπεζομάντηλα, κλαριά πεύκου ή και ελιάς και δύο-τρία αντικείμενα με ματ φινίρισμα αρκούν για να δημιουργήσουν αίσθηση πολυτέλειας.



Και τέλος, η πιο τολμηρή τάση: τα βαθιά, δραματικά χρώματα. Plum, navy, σμαραγδί και μαύρο αναδεικνύονται μέσα από χρυσές ή μπρονζέ λεπτομέρειες.

Το **GiftShop Magazine** προβλέπει ότι οι σκουρόχρωμες αποχρώσεις θα κυριαρχήσουν σε χριστουγεννιάτικα δέντρα και τραπέζια, δημιουργώντας ένα σχεδόν κινηματογραφικό σκηνικό.

Για το ελληνικό περιβάλλον, η επιλογή αυτή μπορεί να αποδώσει εντυπωσιακά σε χώρους με *minimal design* ή σε κατοικίες υψηλής αισθητικής, όπου ο φωτισμός παίζει πρωταγωνιστικό ρόλο.



Πηγές: Elle Decoration UK, Architectural Digest US & France, Sacksteders Interiors Blog (2025 Christmas Trends), D5 Magazine, GiftShop Magazine.

Πάρκινγκ με 2,5€ την ημέρα δίπλα στο αεροδρόμιο.
Άφησέ το, φύγε ήσυχος, γύρνα χαρούμενος.



Μια οικονομική λύση για όσους προγραμματίζουν να ταξιδέψουν με αεροπλάνο αυτές τις γιορτές, το Parking Προαστιακού Παλλήνης, PACIFIC MONTE CARLO, κοστίζει μόλις 2,5 ευρώ την ημέρα και προσφέρει τη σιγουριά ότι το αυτοκίνητό σας θα μείνει σε καλά χέρια, χωρίς να σας κοστίσει ακριβά.

Πρόκειται για έναν σύγχρονο σταθμό οχημάτων με δυναμικότητα 120 θέσεων που λειτουργεί όλο το χρόνο.

Βρίσκεται στην οδό Πύρρου, ακριβώς πάνω στη Λεωφόρο Μαραθώνος, στον Κόμβο 15 της Αττικής Οδού, με δύο εισόδους, μία από τη Μαραθώνος και μία από την οδό Μιλήση.

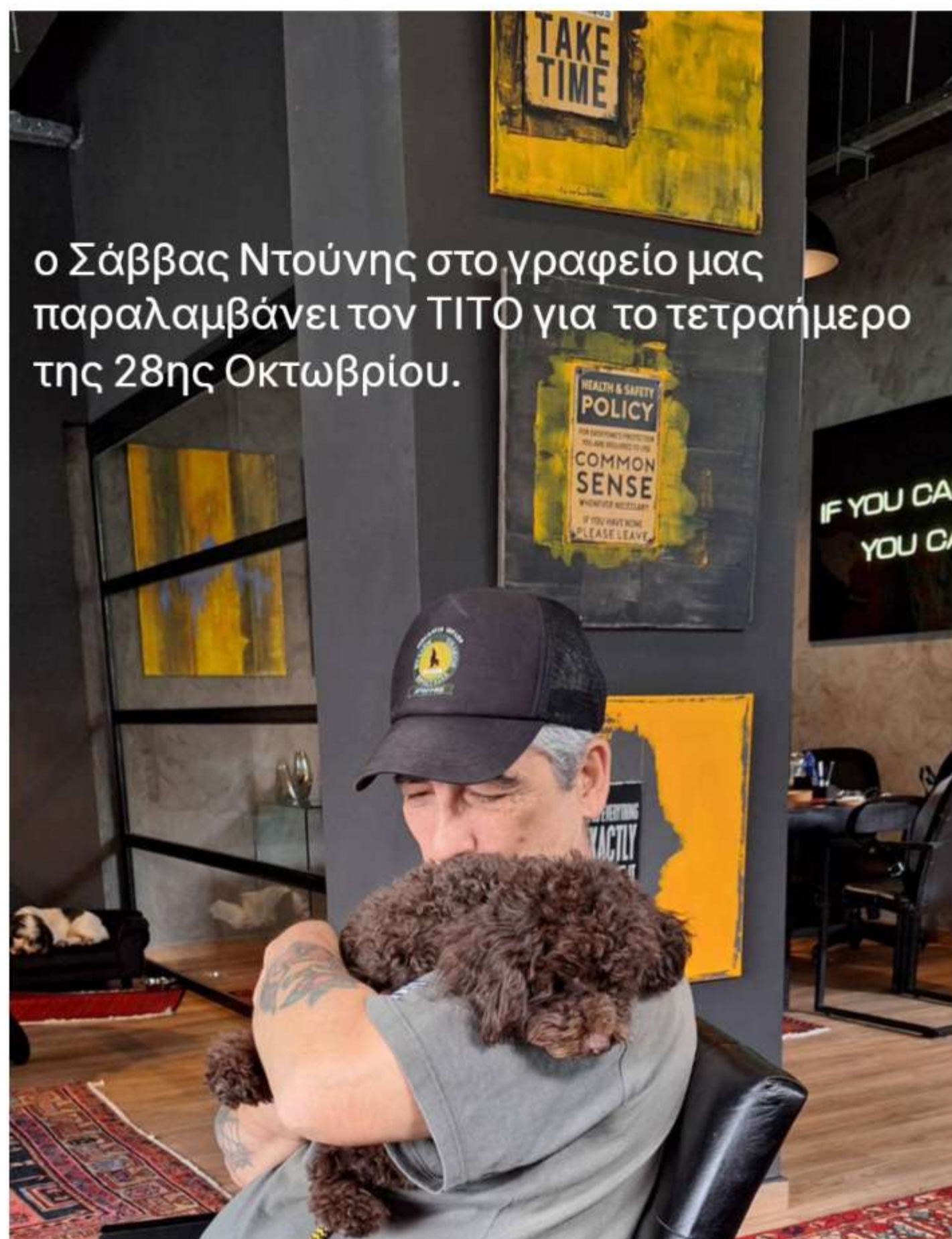
Απέχει μόλις 50 μέτρα από τον σταθμό του Προαστιακού και του Metro Παλλήνης, εξασφαλίζοντας άμεση σύνδεση με το Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος και εύκολη πρόσβαση σε όλη την Αθήνα.

Παρέχονται επίσης υπηρεσίες ταξί κατόπιν ραντεβού, πλήρως περιφραγμένος και φυλασσόμενος χώρος, προτεραιότητα σε ΑΜΕΑ, δωρεάν πλύσιμο μετά από 5 ημέρες παραμονής, γυάλισμα φαναριών και ασφάλιση οχημάτων.

Μια πρακτική, ασφαλής και οικονομική επιλογή για όσους θέλουν να ταξιδεύουν χωρίς άγχος.

Υπεύθυνος Επικοινωνίας: Αντώνης Καλύβας 6970292888

Αν τα ζώα σας είναι οικογένεια,
σας έχουμε τη λύση για τις γιορτές των Χριστουγέννων



ο Σάββας Ντούνης στο γραφείο μας
παραλαμβάνει τον ΤΙΤΟ για το τετράημερο
της 28ης Οκτωβρίου.



Ως δηλωμένοι φιλόζωοι, δεν θα μπορούσαμε εν όψει Χριστουγέννων να μη σας δώσουμε μια συμβουλή από καρδιάς, για όσους ετοιμάζονται να ταξιδέψουν αλλά δεν μπορούν να πάρουν μαζί τους τα τετράποδα μέλη της οικογένειας.

Και όχι, δεν σας προτείνουμε να τα αφήσετε «όπου βρεθεί χώρος» ή «με κάποιον που αγαπά τα ζώα». Η αγάπη δεν αρκεί, χρειάζεται και γνώση, φροντίδα, και πάνω απ' όλα, εμπιστοσύνη.

Εμείς έχουμε βρει τον άνθρωπό μας και σας τον συστήνουμε ανεπιφύλακτα.

Εδώ και χρόνια εμπιστευόμαστε τα σκυλιά μας στον Σάββα Ντούνη και τη σχολή Απόλλων στον Καρελλά Αττικής, ανάμεσα σε Κορωπί και Παιανία.

Τα εκπαιδεύει στον χώρο μας με υπομονή και τα φιλοξενεί στον δικό του με αγάπη.

Ο χώρος του είναι καθαρός, ασφαλής, καλύπτει στρέμματα όχι λίγα μέτρα και αν ρωτήσετε τα ίδια τα σκυλιά, κάτι ανάμεσα σε κατασκήνωση και ξενοδοχείο πέντε αστεριών είναι.

Επισκεφθείτε τον, γνωρίστε τον και αφήστε τα ζώα σας στα καλύτερα χέρια, εκεί που αφήνουμε κι εμείς τα δικά μας.

Και όταν επιστρέψετε, να είστε προετοιμασμένοι για το ενδεχόμενο να μη θέλουν να φύγουν.

Γιατί, κακά τα ψέματα, εκεί περνούν καλύτερα κι από εμάς στις διακοπές.

Τηλέφωνα επικοινωνίας: 2106644786 | 6944454456

Κι αν σας πει ότι δεν έχει θέση για τα Χριστούγεννα, πείτε του εκ μέρους του Τίτο, του Ζούκου και της Τσικίτας. Αμέσως θα το τακτοποιήσει!

Τώρα είναι η στιγμή για το δικό σας χειμερινό καταφύγιο

Σταθερές ή και φθηνότερες οι τιμές από πέρσι στους trendy χειμερινούς προορισμούς της Ελλάδας.

Η φετινή χρονιά ευνοεί όσους σκέφτονται να αποκτήσουν σπίτι στο βουνό. Καθώς η ζήτηση στρέφεται προς τα μεγάλα αστικά κέντρα και τα νησιά, πολλές ορεινές περιοχές παραμένουν οικονομικά προσιτές, με πλούσια προσφορά και μεγάλη ποικιλία επιλογών.

Οι μέσες τιμές δείχνουν μια ήπια κινητικότητα, όμως οι πραγματικές ευκαιρίες βρίσκονται σε κατοικίες που μένουν καιρό στην αγορά ή σε οικισμούς λίγο έξω από τους γνωστούς προορισμούς.

Στη Μακρυνίτσα, για παράδειγμα, ενώ η μέση τιμή ανέβηκε 8%, υπάρχουν ακίνητα που πωλούνται φθηνότερα από πέρσι.

Αντίστοιχα, στη Βοιωτία οι τιμές έχουν μειωθεί 9% την τελευταία τριετία και στην Καστοριά 28%.

Σημαντικό πλεονέκτημα αποτελούν οι κατοικίες που χτίστηκαν κοντά στο 2000, οι οποίες σήμερα διατίθενται σε τιμές ευκαιρίας, συνδυάζοντας σύγχρονες ανέσεις με παραδοσιακή αρχιτεκτονική.

Αράχωβα

Παραμένει ο πιο δημοφιλής χειμερινός προορισμός, με μέση τιμή 2.258 €/τ.μ. και αύξηση 6,5%. Κατοικίες μετά το 2000 κυμαίνονται από 140.000 έως 260.000 ευρώ, ενώ τα οικόπεδα ξεκινούν από περίπου 150.000 ευρώ.



Πορταριά

Η μέση τιμή ανέρχεται στα 1.452 €/τ.μ., με οριακή άνοδο 2%. Βίλα 100 τ.μ. κοστίζει περίπου 160.000 ευρώ, ενώ οικόπεδα ξεκινούν από 30.000 ευρώ στους γύρω οικισμούς.

Η αγορά χειμερινών εξοχικών το 2025 προσφέρει περισσότερες επιλογές από κάθε άλλη χρονιά.

Οι τιμές παραμένουν λογικές, η ποιότητα ζωής υψηλή και η επένδυση έχει προοπτική.

Βυτίνα

Μία από τις πιο προσιτές αγορές, με τιμή 1.201 €/τ.μ., μειωμένη σχεδόν 21% από πέρυσι. Διαμέρισμα 89 τ.μ. ή μονοκατοικία 180 τ.μ. κοστίζουν γύρω στα 150.000 ευρώ.



Καλάβρυτα

Η μέση τιμή πώλησης κατοικιών διαμορφώνεται στα 1.432 €/τ.μ., με μικρή μείωση 3%. Διαμέρισμα 62 τ.μ. κοστίζει γύρω στα 100.000 ευρώ, ενώ λίγο έξω από την πόλη υπάρχουν μονοκατοικίες 170 τ.μ. κάτω από 80.000 ευρώ.

ΗΠΕΙΡΩΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ

	T.M.	Ετος Κατασκευής (Ανακαίνιση)	Τιμή πώλησης σε €
Ηπειρος			
Κέντρο, Μέτσοβο	124	1980	88.000
Σκαμνιά, Βλαχέρνα	90	1977	40.000
Ανω Πεδινά, Κεντρικό Ζαγόρι	180	2006	180.000
Βίτσα, Κεντρικό Ζαγόρι	110	1993	250.000
Μηλιωτάδες, Ανατολικό Ζαγόρι	72	2017	125.000
Βρυσούλα, Ιωάννινα	112	1990	190.000
Νεοχώρι, Αραχθός	126	1986	110.000
Μακεδονία			
Νέα Ζωή, Σκύδρα	199	2005	57.000
Παλιός Παντελεήμονας	82	1980	115.000
Νεοκαισάρεια, Κατερίνη	115	1955 (1980)	39.900
Άγιος Γεώργιος, Γιαννιτσά	97	2005	128.000
Παλαιοκώμη, Αμφίπολη	98	1970	55.000
Βαρόσι, Σιδηρόκαστρο	165	2002	120.000
Δυτική Μακεδονία			
Κέντρο, Σαμαρίνα	89	2001	170.000
Κυρακαλή, Γρεβενά	119	1982	50.000
Πύλη, Πρέσπες	195	2005	170.000
Αγία Τριάδα, Καστοριά	124	2004	130.000
Άργος Ορεστικό, Ορέστιδα	80	1980	65.000
Λιμνοχώρι, Αετός	100	2006	69.000
Λεβαία, Φιλώτας	123	1980	45.000

ΘΕΣΣΑΛΙΑ

	T.M.	Ετος Κατασκευής (Ανακαίνιση)	Τιμή πώλησης σε €
Κέντρο, Μακρινίτσα			
Κέντρο, Μακρινίτσα	106	2008	85.000
Κέντρο, Πορταριά	100	2008 (2023)	169.000
Κέντρο, Καλαμπάκα	136	2010	140.000
Περτούλι, Ν. Τρικάλων	200	2010	160.000
Κέντρο, Ζαγορά	170	1997 (2013)	179.000
Πελοπόννησος			
Κέντρο, Καλάβρυτα	78	2007	153.000
Καρκαλού, Δημητσάνα	114	2007	225.000
Γορτυνία	102	1990	50.000
Κουρουνιός, Γορτυνία	61	1983	42.000
Δάρας, Λεβίδι	110	1985	120.000
Παλαιόπυργος, Λεβίδι	120	1985	100.000
Κέντρο, Κυπαρισσία	100	1983	109.000
Στερεά Ελλάδα			
Κέντρο, Αράχοβα	80	1996 (2023)	140.000
Κέντρο, Καρπενήσι	85	2006	90.000
Κορυσχάδες, Καρπενήσι	88	2003	148.000
Βυτίνα	180	1984	140.000
Ελάτη, Βυτίνα	327	2005	235.000



Λευτέρης Κουτούβαλης
Real Estate Agent
Equity partner

EPSILON TEAM
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Στον χώρο του real estate η λέξη «ευκαιρία» ακούγεται συχνά, σχεδόν πάντα όμως χρησιμοποιείται λανθασμένα.

Δεν είναι ευκαιρία ένα ακίνητο που πωλείται 20.000 ευρώ μόνο και μόνο επειδή η τιμή του φαίνεται χαμηλή.

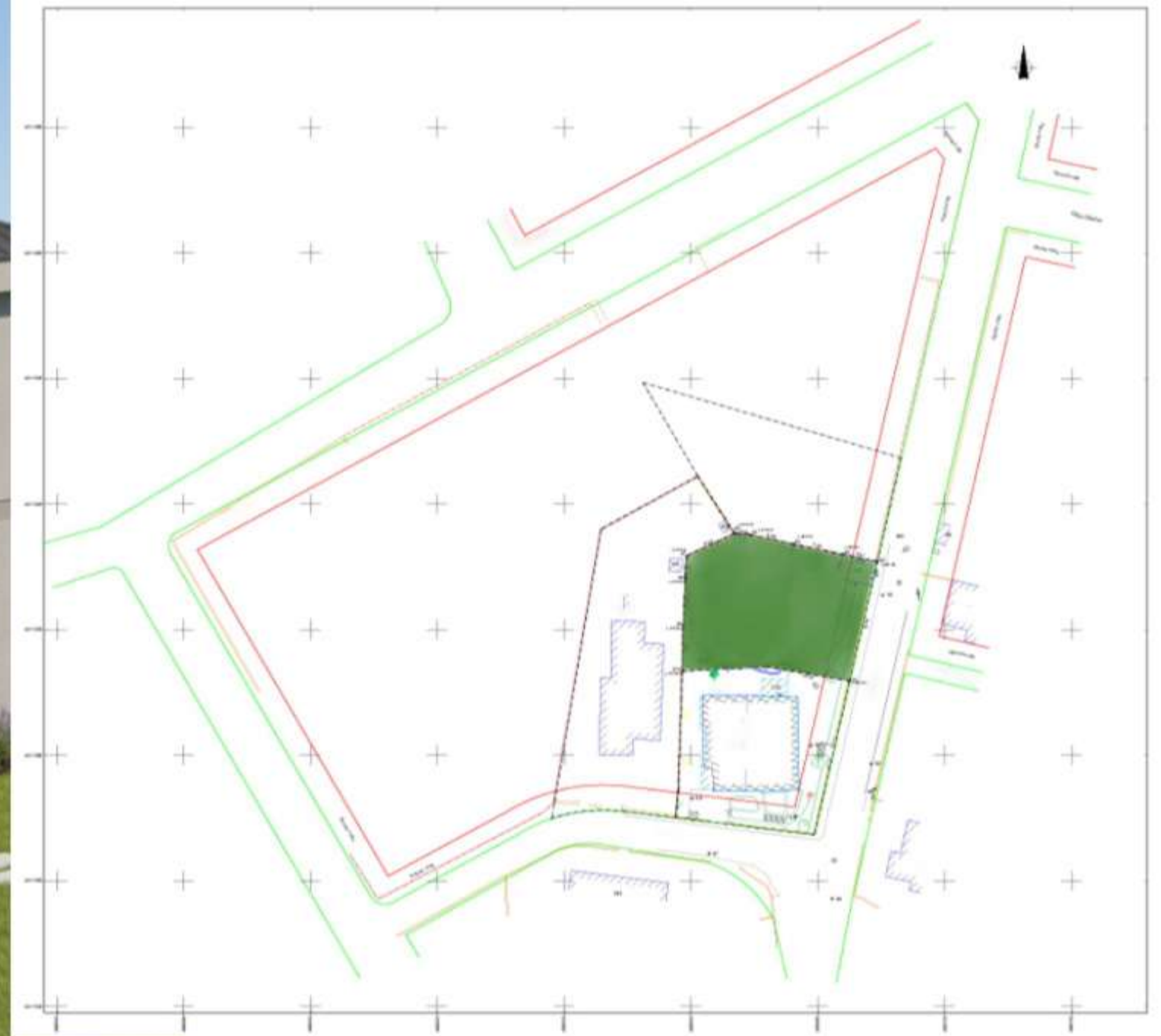
Ευκαιρία είναι ένα ακίνητο που προσφέρεται κάτω από την πραγματική του εμπορική αξία για συγκεκριμένους λόγους.

Συνήθως πρόκειται για ιδιοκτησίες των οποίων οι κάτοχοι χρειάζονται άμεση ρευστότητα ή έχουν επιλέξει να κινηθούν στρατηγικά, τοποθετώντας την τιμή τους στην κατώτατη ζώνη της αγοράς τη δεδομένη χρονική στιγμή.

Τέτοια ακίνητα είναι λίγα, γι' αυτό και όταν εμφανίζονται, αξίζουν προσοχής.

Σε αυτή την ενότητα παρουσιάζουμε τις πραγματικές ευκαιρίες που διαχειρίζεται κάθε φορά η Epsilon Team Real Estate ή άλλοι επιλεγμένοι συνεργάτες μας, όχι απλώς τα φθηνά ακίνητα.

Γιατί «τιμή ευκαιρίας» μπορεί να είναι και το 1.000.000 ευρώ, αν η εμπορική αξία του ίδιου ακινήτου βάσει της άποψης των εκτιμητών μας, ανέρχεται στο 1.500.000 ευρώ.



Πωλείται σε τιμή ευκαιρίας οικόπεδο εντός σχεδίου πόλης 571,89 τ.μ. **στην περιοχή της Πεντέλης**, μαζί με άδεια δόμησης σε ισχύ για διώροφη κατοικία μέχρι 31/12/2025. Το οικόπεδο έχει πρόσοψη 19,4 μ., συντελεστή δόμησης 0,4, συντελεστή κάλυψης 40% και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 9 μ. Βρίσκεται σε καθαρά οικιστική ζώνη με χρήση γης αμιγούς κατοικίας. Αποτελεί ιδανική επιλογή για άμεση κατασκευή μόνιμης ή εξοχικής κατοικίας με έτοιμη άδεια.
Τιμή:€215.000.

PROPERTY CODE: 1799773
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr



Πωλείται στην Παλαιά Φώκεια συγκρότημα τριών οροφδιαμερισμάτων συνολικής επιφάνειας 230τ.μ. σε οικόπεδο 840τ.μ., με υπόλοιπο συντελεστή δόμησης για επιπλέον 80τ.μ.

Τιμή: 380.000€.

PROPERTY CODE: AAB1853402
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilon team.1

Νέο κληρονομικό δίκαιο

Συμβάσεις εν ζωή | Τέλος στο εξ αδαιρέτου | Προστασία από χρέη | Περισσότερα δικαιώματα σε συζύγους, συντρόφους και φροντιστές.

Το νέο Κληρονομικό Δίκαιο μπαίνει σε διαβούλευση τον Νοέμβριο.



Το Κληρονομικό Δίκαιο ανανεώνεται και προσαρμόζεται στην πραγματικότητα της σύγχρονης οικογένειας.

Το υπουργείο Δικαιοσύνης παρουσιάζει ένα νέο πλαίσιο που επιχειρεί να δώσει λύση στα χρόνια προβλήματα των αποποιήσεων, των εξ αδαιρέτου ακινήτων και των περιουσιών που ρημάζουν επειδή οι κληρονόμοι δεν μπορούν να τις διαχειριστούν.

Η σημαντικότερη αλλαγή αφορά τις κληρονομικές συμβάσεις. Για πρώτη φορά οι πολίτες θα μπορούν, όσο ζουν, να συμφωνούν με τα παιδιά τους, τον ή τη σύζυγο ή άλλους συγγενείς για το πώς θα μοιραστεί η περιουσία τους.

Η κατανομή θα καθορίζεται από κοινού και δεν θα περιορίζεται από τη λεγόμενη νόμιμη μοίρα.

Για να είναι έγκυρη η συμφωνία, θα πρέπει να συνυπογράφουν όλοι οι δικαιούχοι που επηρεάζονται, δηλαδή τα παιδιά ή οι στενοί συγγενείς που έχουν κληρονομικό δικαίωμα.

Με αυτόν τον τρόπο, οι γονείς θα μπορούν να αποφασίζουν με σαφήνεια ποιος θα πάρει την επιχείρηση, ποιος τα ακίνητα και ποιος τα μετρητά, αποφεύγοντας μελλοντικές αντιπαραθέσεις.

Εξίσου καθοριστική είναι η πρόβλεψη για τις κληρονομιές που συνοδεύονται από χρέη.

Από εδώ και στο εξής, **ο κληρονόμος θα ευθύνεται μόνο μέχρι το ύψος της αξίας της κληρονομιάς και όχι με τη δική του περιουσία.** Έτσι περιορίζεται ο φόβος που οδηγούσε χιλιάδες πολίτες σε αποποίηση και δίνεται η δυνατότητα να διατηρηθούν οι περιουσίες ενεργές και αξιοποιήσιμες.

Το νέο πλαίσιο **καταργεί στην πράξη το «εξ αδιαιρέτου»** που είχε οδηγήσει αμέτρητα ακίνητα στην αδράνεια.

Πλέον δεν θα υπάρχουν πολλοί συγκύριοι στο ίδιο ακίνητο.

Ένας θα το αποκτά και οι υπόλοιποι θα αποζημιώνονται με χρήματα ή με άλλο περιουσιακό στοιχείο, ώστε η περιουσία να μένει λειτουργική και ενιαία.

Αλλάζει επίσης η αναλογία ανάμεσα σε παιδιά και συζύγους.

Το ποσοστό του συζύγου αυξάνεται από το 25 στο 33 τοις εκατό, μειώνοντας αναλογικά το μερίδιο των παιδιών.

Επιπλέον, αναγνωρίζεται για πρώτη φορά δικαίωμα παραμονής στο κοινό σπίτι για τον σύντροφο που μένει πίσω μετά τον θάνατο του άλλου, ακόμη κι αν δεν υπήρχε γάμος ή σύμφωνο συμβίωσης.

Αν δεν υπάρχουν παιδιά ή συγγενείς, ο επιζών σύντροφος μπορεί να κληρονομεί ολόκληρη την περιουσία.

Νέες προβλέψεις ενισχύουν επίσης την **προστασία εκείνων που φροντίζουν ηλικιωμένους ή ασθενείς,** επιτρέποντάς τους να κληρονομούν μέρος της περιουσίας όταν αυτό έχει συμφωνηθεί ή αποδεικνύεται.

Αλλάζουν και οι κανόνες για τις ιδιόχειρες διαθήκες.

Θα συνεχίσουν να ισχύουν, αλλά πριν αναγνωριστούν θα ελέγχονται ως προς τη γνησιότητά τους από συμβολαιογράφο, ώστε να περιοριστούν τα περιστατικά πλαστογραφιών που απασχολούν τα δικαστήρια.

Το νέο Κληρονομικό Δίκαιο φέρνει μια πιο ρεαλιστική και δίκαιη προσέγγιση στις οικογενειακές μεταβιβάσεις.

Εξισορροπεί τη νομική ισότητα με την πρακτική λογική, επιτρέποντας στους ανθρώπους να ρυθμίζουν τις υποθέσεις τους όσο ζουν και να αφήνουν πίσω τους μια περιουσία λειτουργική και καθαρή.

Το νέο πλαίσιο δεν αφορά μόνο τη διανομή περιουσιών αλλά και μια ευρύτερη αλλαγή νοοτροπίας.

Οι κληρονομιές παύουν να αποτελούν πηγή συγκρούσεων και γίνονται εργαλείο σχεδιασμού και συνέχειας.

Η Ελλάδα αλλάζει το Κληρονομικό της Δίκαιο ύστερα από ογδόντα χρόνια και μαζί αλλάζει και ο τρόπος που οι οικογένειες αντιλαμβάνονται την έννοια της κληρονομιάς, όχι ως διαμάχη για ποσοστά, αλλά ως πράξη φροντίδας και συνέχειας.



Εσμεράλδα Παπαγιαννοπούλου
real estate agent / real estate appraiser
co-founder

Μισθωμένο Αυτοτελές ακίνητο | Γηροκομείο Αθηνών

Πωλείται πλήρως ανακαινισμένο το 2023 και μισθωμένο σε πολυεθνική, αυτοτελές κτίριο συνολικής επιφάνειας 860 τ.μ., κατασκευής 1987.

Αποτελείται από υπόγειο 260 τ.μ. με 8 θέσεις στάθμευσης και πέντε ορόφους ανωδομής συνολικού εμβαδού 565,84 τ.μ.

Η μίσθωση ξεκίνησε τον Δεκέμβριο 2023 και λήγει τον Νοέμβριο 2029 με τις απαραίτητες ετήσιες αυξήσεις.

Το μίσθωμα για το 2026 ανέρχεται 10.400€ / μήνα.

Ζητούμενη τιμή πώλησης : **€2.600.000.**



PROPERTY CODE: ΕΠ166576
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE:
www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com

Μισθωμένο Αυτοτελές ακίνητο | Νέο Ψυχικό



Πωλείται αυτοτελές κτίριο γραφείων σε prime σημείο στα όρια Αθηνών-Νέου Ψυχικού, μισθωμένο σε υψηλής φερεγγυότητας ενοικιαστές και prime απόδοση. Κατασκευάστηκε το 1990 και ανακαινίστηκε ριζικά το 2008 και το 2016, με νέο σύστημα κλιματισμού το 2023.

Το συνολικό εμβαδόν είναι 790 τ.μ. σε οικόπεδο 209 τ.μ.

Αποτελείται από υπόγειο με πέντε θέσεις στάθμευσης, ισόγειο με πατάρι, τρεις ορόφους και δύο εξωτερικές θέσεις στάθμευσης.

Βρίσκεται μόλις 130 μέτρα από τη Λεωφόρο Κηφισίας και 650 μέτρα από τον σταθμό μετρό Κατεχάκη. Στην ευρύτερη περιοχή λειτουργούν μεγάλοι ιατρικοί και επιχειρηματικοί όμιλοι, γεγονός που ενισχύει τη ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους υψηλής ποιότητας.

Όλοι οι χώροι είναι μισθωμένοι με συμβόλαια μακράς διάρκειας εξασφαλίζοντας σταθερή ροή εισοδήματος και ελάχιστο ρίσκο.

Η απόδοση (ROI) είναι 5,18% την περίοδο 2025–2028 και φτάνει το 10,04% την περίοδο 2029–2034.

Επένδυση με εξαιρετική σχέση απόδοσης και θέσης, σε περιοχή που παραμένει σταθερά στην κορυφή των προτιμήσεων για ποιοτικά επαγγελματικά ακίνητα.

Τιμή: **1.530.000€.**

PROPERTY CODE: EEMM1924335

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: [@epsilonpsilon1](https://www.instagram.com/epsilonpsilon1)

Μονοκατοικία στην Αίγινα



Πωλείται μονοκατοικία 220τ.μ. στην Αίγινα, στην περιοχή Κυψέλη, σε οικόπεδο 2.045τ.μ. με πισίνα και υπόλοιπο συντελεστή δόμησης για μελλοντική επέκταση. Η κατοικία, κατασκευής 2001, αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα, περιλαμβάνει 3 υπνοδωμάτια και έχει απεριόριστη θέα θάλασσα από τον α' όροφο. Στο ισόγειο βρίσκεται ο άνετος χώρος υποδοχής με τζάκι και μεγάλα ανοίγματα προς τον κήπο, η κουζίνα, ο χώρος τραπεζαρίας, ένα υπνοδωμάτιο και ένα μπάνιο. Ο πρώτος όροφος περιλαμβάνει δύο ευρύχωρα υπνοδωμάτια με θέα θάλασσα, ένα μπάνιο και φωτεινό χωλ που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο ή καθιστικό. Στον περιβάλλοντα χώρο υπάρχει ανεξάρτητος ξενώνας με καθιστικό, κουζίνα, υπνοδωμάτιο και μπάνιο, ιδανικός για φιλοξενία επισκεπτών. Ο καταπράσινος κήπος είναι περιποιημένος, με ώριμη φύτευση και περιλαμβάνει πισίνα που προσφέρει απόλυτη χαλάρωση και ιδιωτικότητα. Στα τεχνικά χαρακτηριστικά περιλαμβάνονται κλιματιστικά ψύξης/θέρμανσης σε όλους τους χώρους, κουφώματα αλουμινίου, δάπεδα με πλακάκια, γεώτρηση και σύστημα οικιακού βιολογικού καθαρισμού λυμάτων. Η κατοικία πωλείται επιπλωμένη. Η τοποθεσία της μέσα στον οικισμό της Κυψέλης προσφέρει εύκολη πρόσβαση σε αγορά και χώρους εστίασης, ενώ απέχει μόλις 4 χλμ. από την πόλη της Αίγινας και περίπου 2 χλμ. από τις κοντινότερες παραλίες. Τιμή κατόπιν εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

PROPERTY CODE: EE-AD1924419

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

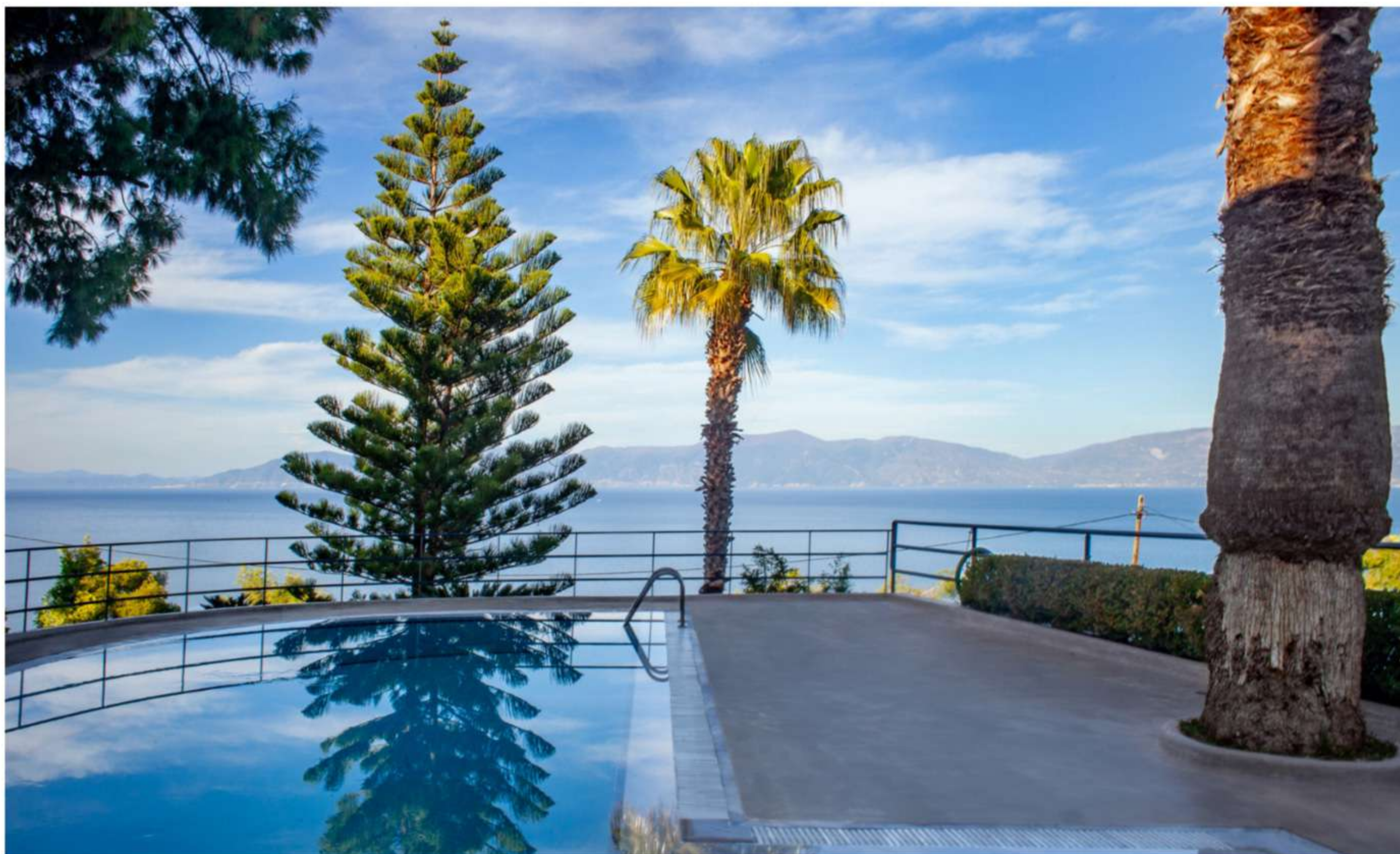
TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

Μονοκατοικία στον Θεολόγο



Στον Θεολόγο, το όμορφο παραθαλάσσιο θέρετρο της Φθιώτιδας, πωλείται μια εντυπωσιακή μονοκατοικία 350τμ σε οικόπεδο δύο στρεμμάτων, με πισίνα και μεγάλο διαμορφωμένο κήπο, με πανοραμική θέα στη θάλασσα.

Η κατοικία κατασκευάστηκε το 1996 και διατηρείται σε άριστη κατάσταση γιατί συντηρείται ανελλιπώς κάθε χρόνο.

Αναπτύσσεται σε 3 επίπεδα που συνδέονται με εσωτερική σκάλα.

Σε κάθε επίπεδο διαθέτει χώρους υποδοχής, με τον κύριο χώρο στον 1ο όροφο με τζάκι και μεγάλες τζαμαρίες που βγαίνουν σε βεράντα, 2 κουζίνες στο ισόγειο και στον 1ο όροφο αντίστοιχα, wc επισκεπτών, 5 άνετα υπνοδωμάτια ιδανικά για μεγάλη οικογένεια ή για φιλοξενία επισκεπτών και 3 πλήρη μπάνια.

Η θέρμανση είναι ατομική με πετρέλαιο, έχει κλιματιστικά σε κάθε δωμάτιο, boiler, ηλιακό, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια και δάπεδα από πλακάκια.

Ο μεγάλος κήπος που περιβάλλει την κατοικία προσφέρει ιδιωτικότητα και ηρεμία αλλά και στιγμές χαλάρωσης στην πισίνα και στο υπαίθριο καθιστικό στο χώρο του BBQ.

Στο οικόπεδο υπάρχει επίσης άνετος χώρος στάθμευσης για πολλά οχήματα.

Τιμή: **1.200.000€**

PROPERTY CODE: AK1435575

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertytistas.com

Instagram: @epsilon team.1

3D Πλακίδια τοίχου: Η τρισδιάστατη επένδυση που αναβαθμίζει την αξία του ακινήτου

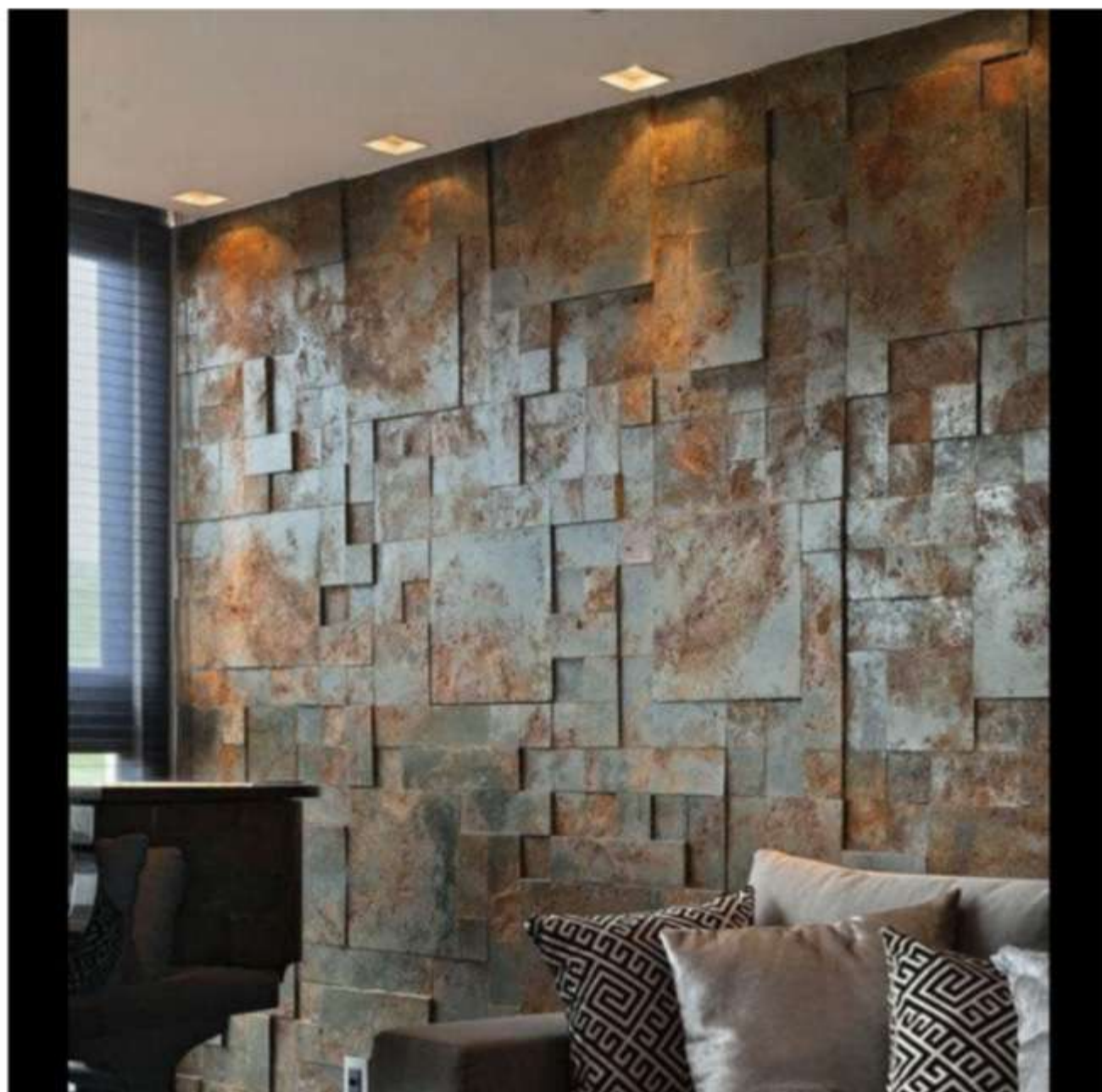


Nina Marmaridou
Interior Designer

partner

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

Follow Nina on



Στη σύγχρονη αγορά του real estate, η αισθητική και η ποιότητα ενός ακινήτου δεν αποτελούν πλέον πολυτέλεια, αλλά καθοριστικό επενδυτικό κριτήριο. Η πρώτη εντύπωση, η αίσθηση πολυτέλειας και η συνολική εμπειρία του χώρου διαμορφώνουν την αντίληψη του ενδιαφερόμενου αγοραστή ή ενοικιαστή, επηρεάζοντας άμεσα την αξία του ίδιου του ακινήτου. Ανάμεσα στα στοιχεία που μπορούν να μεταμορφώσουν έναν χώρο και να του προσδώσουν premium χαρακτήρα, ξεχωρίζουν τα 3D πλακίδια τοίχου. Πρόκειται για μια σχεδιαστική τάση με διαχρονικό αποτέλεσμα, που συνδυάζει υψηλή αισθητική και ουσιαστικό επενδυτικό ενδιαφέρον.

Προσφέρει νέα διάσταση στο design

Τα 3D πλακίδια εισάγουν στην επιφάνεια του τοίχου βάθος, φως και υφή. Οι ανάγλυφες μορφές τους δημιουργούν ένα παιχνίδι σκιών που προσθέτει δυναμική και ζωντάνια στον χώρο, ενώ παράλληλα αποπνέουν κομψότητα και αρχιτεκτονική συνέπεια.

Από κυματιστές επιφάνειες και γεωμετρικά μοτίβα έως φυσικές απομιμήσεις, προσδίδουν αισθητικό ενδιαφέρον και ισχυρή οπτική ταυτότητα, δύο στοιχεία απαραίτητα για κάθε σύγχρονο ακίνητο που θέλει να ξεχωρίσει.

Ευελιξία και εφαρμογές

Τα 3D πλακίδια μπορούν να τοποθετηθούν σχεδόν παντού: σε σαλόνια, εισόδους, χολ, κουζίνες, μπάνια ή ακόμη και σε εξωτερικούς χώρους, ανάλογα με το υλικό. Σε χώρους υποδοχής ή επαγγελματικά περιβάλλοντα λειτουργούν ως statement wall, το κεντρικό σημείο εστίασης του σχεδιασμού. Με την προσθήκη κρυφού φωτισμού LED, η τρισδιάστατη υφή τους αναδεικνύεται ακόμη περισσότερο, απογειώνοντας την ατμόσφαιρα.



Υλικά νέας γενιάς

Η τεχνολογία των σύγχρονων πλακιδίων έχει εξελιχθεί θεαματικά. Κεραμικά, πορσελάνινα ή συνθετικά panels με ανάγλυφες υφές προσφέρουν αντοχή, ευκολία καθαρισμού και αισθητική συνέπεια με το υπόλοιπο design του χώρου.

Το design ως επενδυτική αξία

Ένα ακίνητο που ξεχωρίζει για το design του, δεν «πουλάει» μόνο τετραγωνικά, αλλά εμπειρία.

Η αναβάθμιση ενός τοίχου με 3D πλακίδια μπορεί να μεταμορφώσει την αίσθηση ενός σπιτιού ή επαγγελματικού χώρου, αυξάνοντας την εμπορική του αξία στην αγορά.

Τα 3D πλακίδια τοίχου αποτελούν, το επόμενο βήμα στο interior design ακινήτων υψηλής αξίας, μια επιλογή που συνδυάζει αρχιτεκτονική φαντασία, τεχνολογική καινοτομία και σαφή επενδυτική απόδοση.

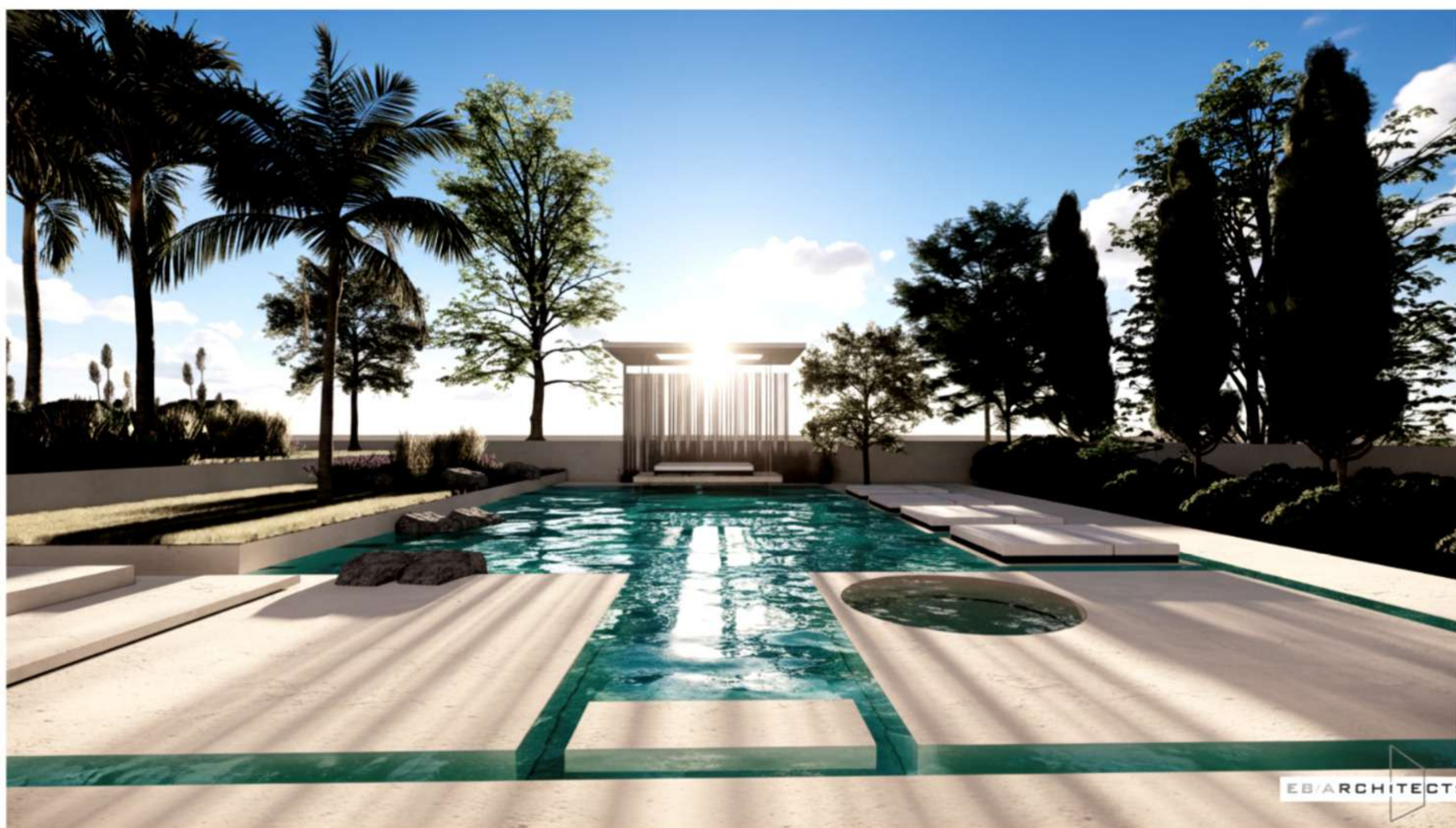
ΚΕΦΑΛΑΡΙ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

Πωλείται βίλα 1011τμ υπο αποπεράτωση σε οικόπεδο 2.000τμ.



Στην κορυφή του λόφου στο Κεφαλάρι, σε γωνιακό οικόπεδο 2.000 τ.μ. με πρόσοψη 101 μέτρων, δεσπόζει μια εντυπωσιακή βίλα 1.011 τ.μ. στο τελικό στάδιο κατασκευής, με απρόσκοπτη θέα 360 μοιρών στην Αθήνα, τα βουνά και το Αιγαίο. Ο σχεδιασμός φέρει την υπογραφή του αρχιτεκτονικού γραφείου EB/Architects και συνδυάζει τη μοντέρνα αρχιτεκτονική με ιαπωνικές επιρροές. Η κατοικία περιλαμβάνει spa, γυμναστήριο, θερμαινόμενη πισίνα με τζακούζι, αίθριο με λίμνη και fire pit, καθώς και υπόγειο με κελάρι και πολλές θέσεις στάθμευσης.





Ο κήπος των 1.200 τ.μ. είναι διαμορφωμένος με πέτρες ποταμού και ξύλινα καθιστικά, δημιουργώντας μια ατμόσφαιρα ηρεμίας και φυσικής κομψότητας.

Ένα ακίνητο που εκφράζει τη νέα αισθητική της πολυτέλειας στην Κηφισιά.

Το ακίνητο βρίσκεται σε τελικό στάδιο κατασκευής και θα παραδοθεί όπως εμφανίζεται στα φωτορεαλιστικά, 8 μήνες μετά το κλείσιμο της συμφωνίας.

Τιμή: **7.900.000 €**

PROPERTY CODE: ΕΠ334869

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Δημήτρης Μουστρούφης.

Κτίρια με πολύ φως, ηρεμία και διαχρονικότητα

Ο Δημήτρης Μουστρούφης ανήκει στη νέα γενιά αρχιτεκτόνων που συνεχίζουν μια σπουδαία παράδοση χωρίς να την αντιγράφουν.



Δεύτερης γενιάς αρχιτέκτονας στο γραφείο **Moustroufis Architects**, εκπροσωπεί μια νέα ματιά που συνδυάζει τη δομική ακρίβεια με την ευαισθησία στο φως και το περιβάλλον.

Σπούδασε στο Pratt Institute της Νέας Υόρκης και εργάστηκε σε αρχιτεκτονικά γραφεία του Μανχάταν, πριν επιστρέψει στην Αθήνα για να συμβάλει στη συνέχεια μιας πορείας τεσσάρων δεκαετιών.

Με σαφή προσανατολισμό στη λειτουργικότητα και στον σεβασμό του φυσικού φωτός, ο Μουστρούφης ανήκει σε εκείνη τη γενιά που επιλέγει τη διάρκεια αντί της εντύπωσης. Στη συνέντευξη που ακολουθεί, μιλά για την ανθεκτικότητα ως αρχιτεκτονική στάση ζωής, για την ανάγκη μιας σύγχρονης ελληνικής ταυτότητας και για τη λεπτή ισορροπία ανάμεσα στην αισθητική και τη λειτουργία.



1. Κύριε Μουστρούφη, το φετινό θέμα της Παγκόσμιας Ημέρας Αρχιτεκτονικής είναι «Design for Strength». Πώς ερμηνεύετε εσείς την “ανθεκτικότητα” στον σχεδιασμό;

Η ανθεκτικότητα στον σχεδιασμό ερμηνεύεται ως η ικανότητα ενός συστήματος (π.χ. μιας πόλης, ενός κτιρίου ή μιας υποδομής) να αντέχει στο χρόνο, να προσαρμόζεται και να ανακάμπτει γρήγορα από απρόβλεπτα γεγονότα, όπως φυσικές καταστροφές, οικονομικές κρίσεις ή κοινωνικές προκλήσεις.

Αυτό περιλαμβάνει τον σχεδιασμό με γνώμονα την ασφάλεια και την προσαρμοστικότητα, ώστε να ελαχιστοποιούνται οι αρνητικές επιπτώσεις και να διατηρείται η λειτουργικότητα.

2. Η ελληνική αρχιτεκτονική, ιστορικά, έχει δείξει μεγάλη αντοχή, από τα αρχαία μνημεία έως τις πολυκατοικίες της μεταπολεμικής Αθήνας. Πιστεύετε ότι διαθέτουμε ακόμη αρχιτεκτονική ταυτότητα;

Συμφωνώ ότι η ελληνική αρχιτεκτονική στην πάροδο των αιώνων έχει δείξει μεγάλη αντοχή. Βέβαια, ο όρος ελληνική αρχιτεκτονική είναι αρκετά αόριστος. Η ελληνική αρχιτεκτονική συμπεριλαμβάνει τα λευκά κτίσματα του Αιγαίου, τα νεοκλασικά κτίρια, τα παραδοσιακά πέτρινα κτίσματα των ορεινών περιοχών, τα κτίρια από την εποχή της ενετοκρατίας, τις Bauhaus πολυκατοικίες των πόλεων, τα μεταπολεμικά κτίρια, τα μοντέρνα κτίρια των τελευταίων δεκαετιών και φυσικά τα αρχαία μνημεία τα οποία ακόμη κοσμούν τις πόλεις μας και τις επαρχίες μας.

Θεωρώ ότι η αρχιτεκτονική μας ταυτότητα είναι το πάντρεμα όλων αυτών των κινήματων, τα οποία αποτυπώνουν και την ιστορία της χώρας.

Δυστυχώς σε κάποιες περιοχές αυτή η συνύπαρξη συμβαίνει αρμονικά αλλά σε άλλες δεν έχουμε σεβαστεί την αρχιτεκτονική μας κληρονομιά.



3. Το γραφείο σας διακρίνεται για τον συνδυασμό καθαρών γραμμών και έντονου φωτός. Πώς επιτυγχάνεται η ισορροπία ανάμεσα στην αισθητική και τη λειτουργικότητα;

Να σας είμαι ειλικρινής, στις μελέτες μας, πάντα κοιτάμε πρώτα το λειτουργικό κομμάτι. Κοιτάμε να βρούμε την βέλτιστη λύση για τις απαιτήσεις κάθε μελέτης σε σχέση με το οικόπεδο που διαθέτουμε.

Επιδιώκουμε τα έργα μας ως κάτοψη, να έχουν καθαρούς άξονες και ξεκάθαρο κτίσιμο, στοιχεία που συμβάλλουν σημαντικά και στην εισροή φυσικού φωτός εντός των κτιρίων που κατασκευάζουμε.

Η αισθητική του κτιρίου προκύπτει αναλόγως και με τις επιθυμίες του πελάτη αλλά σε δεύτερο χρόνο αφού έχουμε καθορίσει τον τρόπο λειτουργίας των κτιρίων.

Η συνέπεια, η συνοχή, η ισορροπία των όγκων και το στοιχείο του μυστηρίου και της έκπληξης είναι μερικά βασικά συστατικά της αρχιτεκτονικής του γραφείου μας.

4. Οι σύγχρονες κατοικίες οφείλουν να είναι βιώσιμες, ενεργειακά αυτόνομες και ταυτόχρονα ζεστές. Πώς απαντάτε σε αυτή την "τριπλή πρόκληση" μέσα από τον σχεδιασμό σας;

Αρχικά θα ήθελα να πω ότι θεωρώ ότι αυτό είναι μια «διπλή» και όχι «τριπλή» πρόκληση. Η βιωσιμότητα και η αίσθηση «ζεστασιάς» είναι στοιχεία μιας κατοικίας που αλληλοσυμπληρώνουν το ένα το άλλο.

Η αίσθηση ζεστασιάς, επιτυγχάνεται από διάφορους παράγοντες, όπως την κλίμακα των χώρων, την σχέση μεταξύ τους, την επιλογή των υλικών, την σχέση των εσωτερικών χώρων με τους εξωτερικούς, το παιχνίδι με το φυσικό φως και τις οπτικές φυγές που δημιουργούνται μέσα από το κτίριο.

Η επιτυχημένη σχέση μεταξύ αυτών των παραγόντων προσδίδει την βιωσιμότητα του κτιρίου.

Η ενεργειακή αυτονομία είναι ένα στοιχείο ανεξάρτητο αλλά εξίσου σημαντικό από την βιωσιμότητα. Με τα κόστη λειτουργίας μια κατοικίας να αυξάνονται κάθε χρόνο, είναι κρίσιμο να επιτυγχάνεται η ενεργειακή αυτονομία, όσο είναι δυνατόν σε κάθε κτίριο. Στις δικές μας μελέτες προσπαθούμε με μέσα όπως είναι τα φωτοβολταϊκά πάνελ ή η γεωθερμία, να βοηθήσουμε στο μέγιστο να καλύψουμε τις λειτουργικές ανάγκες των κτισμάτων που σχεδιάζουμε.



Paros Island

5. Υπάρχει κάποιο έργο σας που θεωρείτε ότι εκφράζει με τον πιο καθαρό τρόπο το πνεύμα της ανθεκτικής αρχιτεκτονικής;

Δεν θα έλεγα ότι μπορώ να ξεχωρίσω εύκολα ένα συγκεκριμένο έργο μας. Όλα μας τα έργα προσπαθούν να σταθούν στην πρόκληση της ανθεκτικότητας.

Είναι βασικό για ένα αρχιτεκτονικό γραφείο, τα έργα του να είναι διαχρονικά τόσο αισθητικά όσο και κατασκευαστικά.

Τελευταία παρατηρούμε όλο και πιο συχνά να ξεπροβάλουν στον αστικό ιστό κτίρια τα οποία έχουν βασικό στόχο να δημιουργήσουν ένα «statement» με τον σχεδιασμό τους και φέρουν σε δεύτερη μοίρα την λειτουργία τους, την ανθεκτικότητα και την αρμονική συνύπαρξη με το γειτονικό τους περιβάλλον.

Κατά τη γνώμη μου, αυτό είναι μια μόδα που θα ξεπεραστεί αλλά δυστυχώς ο αντίκτυπος της θα είναι μη αναστρέψιμος.

6. Ποια είναι η μεγαλύτερη παγίδα που βλέπετε σήμερα στην ελληνική αρχιτεκτονική σκηνή; Η υπεραισθητική χωρίς ουσία ή η εμπορική ταχύτητα εις βάρος της ποιότητας;

Σίγουρα και τα δύο παραδείγματα που αναφέρετε είναι εξίσου μεγάλες παγίδες για την Ελληνική αρχιτεκτονική. Τα χρόνια της κρίσης, όπως θυμόμαστε, οι οικοδομές ήταν λιγοστές με αποτέλεσμα για αρκετά χρόνια να μην πραγματοποιούνται πολλά νέα κτίρια. Επιπλέον, μεγάλο ποσοστό των Ελληνικών πόλεων έχει ανοικοδομηθεί από τις δεκαετίες του 50' μέχρι και του 70'. Αυτά τα γεγονότα έχουν ως άμεση συνέπεια να έχει δημιουργηθεί μεγάλη ανάγκη για νεόδμητα κτίρια τα τελευταία χρόνια. Και από την στιγμή που υπάρχει μεγάλη ζήτηση σίγουρα υπάρχουν έργα όπου προτιμάται η εμπορική ταχύτητα εις βάρος της ποιότητας.

Θέλω να πιστεύω ότι αυτά τα έργα αποτελούν μειοψηφία. Η άνθηση που βιώνει τα τελευταία χρόνια ο κατασκευαστικός κλάδος έχει φέρει στο προσκήνιο και πολλά νέα γραφεία.

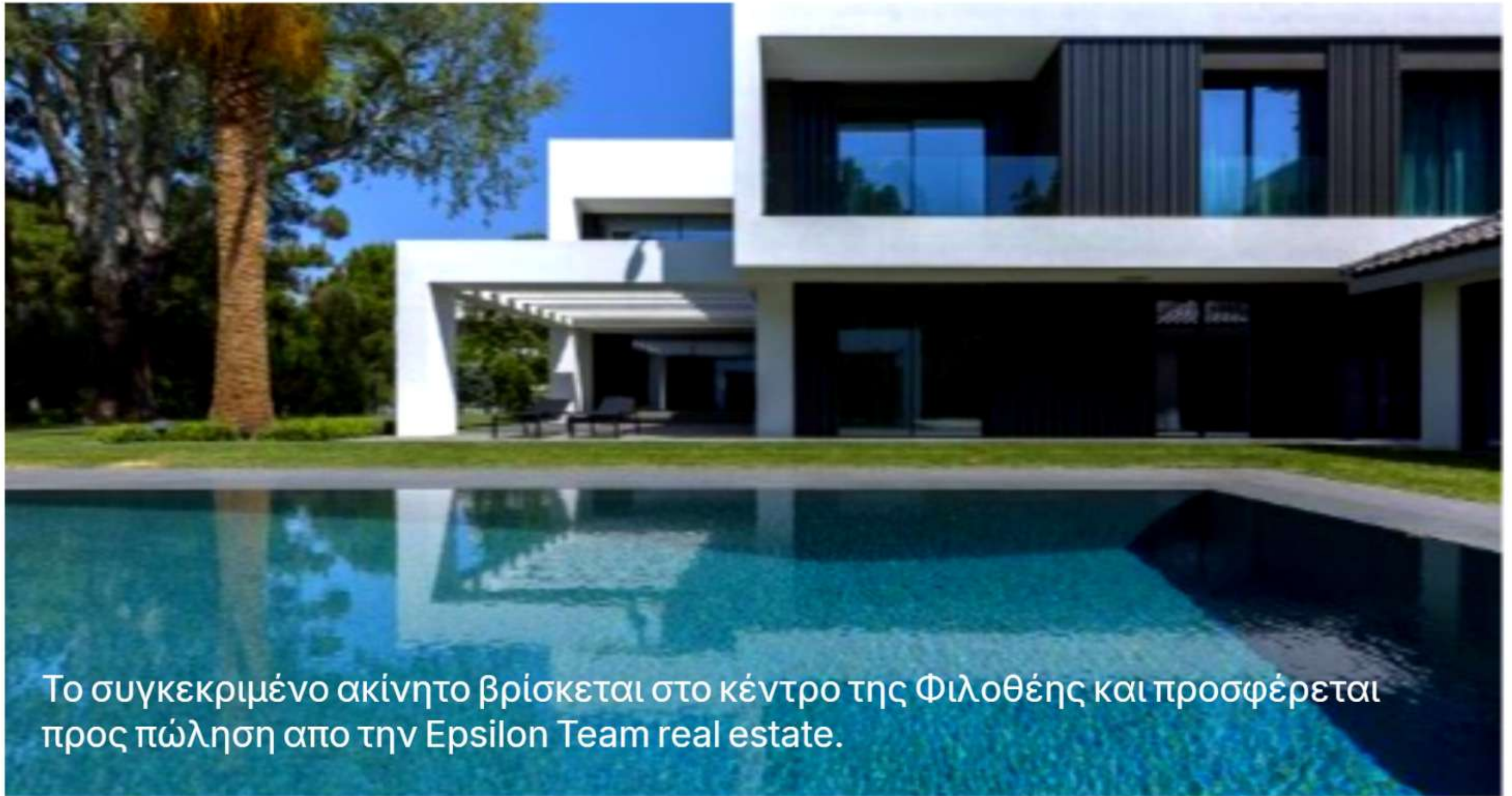
Προσωπικά παρακολουθώ την πορεία αρκετών νέων αρχιτεκτόνων μηχανικών που μου αρέσει ιδιαίτερα η δουλειά τους. Όμως σίγουρα υπάρχουν και γραφεία που στην προσπάθειά τους να διακριθεί το έργο τους ή επηρεασμένα από τις τάσεις της εποχής εστιάζουν περισσότερο στην υπεραισθητική και λιγότερο στην λειτουργεία και στην ανθεκτικότητα.

Η συγκεκριμένη προσέγγιση προσωπικά με βρίσκει αντίθετο, αλλά για να χρηματοδοτούνται αυτά τα έργα προφανώς έχουν το κοινό τους.

7. Τα έργα σας χαρακτηρίζονται από ισχυρή ταυτότητα, αλλά όχι "κραυγαλέα". Πώς διατηρείται αυτή η ισορροπία ανάμεσα στη διακριτικότητα και την αναγνωρισιμότητα;

Πάντα επιδιώκουμε ο σχεδιασμός των κτιρίων που μελετάμε να έχει αρμονία και συνέπεια.

Να έχει ισορροπία η κλίμακα των όγκων του και να έχει «ειλικρίνεια» η μορφολογία του. Δεν θα έλεγα ότι επιδιώκουμε ούτε την διακριτικότητα αλλά ούτε και την αναγνωρισιμότητα. Προσπαθούμε πάντοτε να βρούμε την βέλτιστη λύση για κάθε οικόπεδο αναλόγως με τις απαιτήσεις του κτιρίου, και την χρυσή τομή ανάμεσα στο όραμα του πελάτη και το δικό μας.



Το συγκεκριμένο ακίνητο βρίσκεται στο κέντρο της Φιλοθέης και προσφέρεται προς πώληση απο την Epsilon Team real estate.

8. Πόσο σας έχει επηρεάσει η νέα γενιά πελατών — άνθρωποι που γνωρίζουν περισσότερα, ταξιδεύουν περισσότερο, αλλά ζητούν και "εμπειρία" από έναν χώρο;

Αυτό που βλέπουμε είναι ότι σίγουρα οι απαιτήσεις των μελετών αυξάνονται.

Ο κόσμος ταξιδεύει, έχει πρόσβαση σε απεριόριστο υλικό στο Instagram και στο Pinterest, και ο ανταγωνισμός μεταξύ αρχιτεκτονικών γραφείων αυξάνεται.

Επίσης, με τόσες παραστάσεις, πλέον η νέα γενιά πελατών έχει και πολύ πιο ισχυρή άποψη. Αυτό δεν είναι απαραίτητα κακό. Ωθεί εμάς τους αρχιτέκτονες να βγούμε από το τετριμμένο, να ερευνήσουμε κι εμείς περισσότερο τα έργα μας και να πάμε ένα βήμα παραπέρα.

Οι αρχιτέκτονες πρέπει ανελλιπώς να προσαρμοζόμαστε στο σύγχρονο τρόπο ζωής και σκέψης και κατά συνέπεια πρέπει να ακολουθούμε τις απαιτήσεις των νέων γενεών.



Αποκλειστική συνέντευξη στην
Αγγελίτα Βαλαή

real estate agent
Equity partner

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

ΓΚΑΖΙ:

Βραβευμένο αυτοτελές γωνιακό κτίριο του 2012



Πωλείται πολυτελές αυτοτελές γωνιακό κτίριο, κατασκευής 2012, με εξωτερική θερμομόνωση, που συνδυάζει αρχιτεκτονική κομψότητα, σύγχρονο σχεδιασμό και υψηλές προδιαγραφές κατασκευής. Το κτίριο αποτελείται από τέσσερα δώροφα lofts των 70 τ.μ. το καθένα. Δύο βρίσκονται στον 1ο και 2ο όροφο, και δύο ακόμη στον 3ο και 4ο. Κάθε loft αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα.

Στην ταράτσα έχουν διαμορφωθεί δύο ξεχωριστοί χώροι, με πισίνα και καθιστικό lounge για τους ενοίκους.

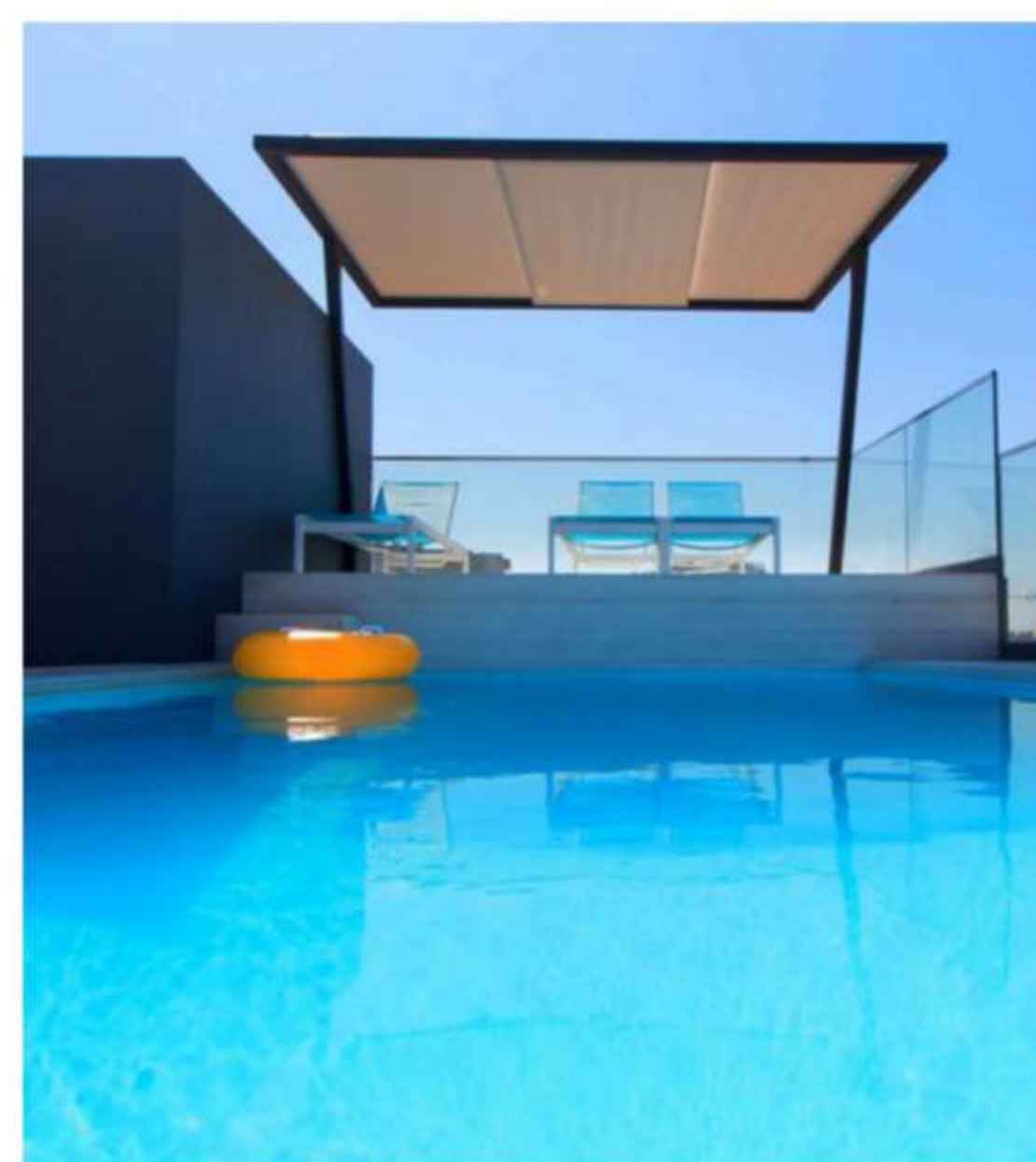
Η πισίνα έχει διαστάσεις 3,5 x 5 μ. και βάθος 1,5 μ., με υπερχειλίση στη μία πλευρά και σύστημα αντιστροφής ροής.

Ο σχεδιασμός του κτιρίου έχει τιμηθεί με διεθνείς αρχιτεκτονικές διακρίσεις και συμπεριλήφθηκε στα Top 10 Constructions in Greece για το 2015.

Από την ταράτσα, οι ένοικοι απολαμβάνουν πανοραμική θέα στην πόλη, την Ακρόπολη και τον Λυκαβηττό.

Ένα κτίριο-έργο τέχνης στην καρδιά της Αθήνας, ιδανικό τόσο για επένδυση όσο και για ιδιωτική χρήση.

Τιμή: **€2.250.000.**



PROPERTY CODE: ΠΦ1356678

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilonteam.1

Αγία Παρασκευή: ρετιρέ οροφодιαμέρισμα 146τμ



Πωλείται ρετιρέ οροφодιαμέρισμα 146 τ.μ., 4ου ορόφου, σε εξαιρετικό σημείο στην Αγία Παρασκευή. Αποτελείται από χωλ, άνετο χώρο υποδοχής με τζάκι, δεύτερη τραπεζαρία επίσης με τζάκι, κουζίνα, laundry room, τρία υπνοδωμάτια εκ των οποίων το ένα διαθέτει en-suite μπάνιο, ένα ακόμη μπάνιο και wc επισκεπτών.



Είναι προσόψεως και ιδιαίτερα φωτεινό, με μεγάλες βεράντες που προσφέρουν ανεμπόδιστη πανοραμική θέα.

Έχει κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια και ηλεκτρικά ρολά, δάπεδα από ξύλο και πλακάκι, πόρτα ασφαλείας, θυροτηλεόραση και η θέρμανση είναι ατομική με φυσικό αέριο.

Περιλαμβάνει μία θέση στάθμευσης πιλοτής και μία αποθήκη υπογείου. Βρίσκεται σε ήσυχη γειτονιά της Αγίας Παρασκευής, κοντά σε βασικές οδικές αρτηρίες, προσφέροντας εύκολη πρόσβαση στο κέντρο της Αθήνας, την Αττική Οδό και το αεροδρόμιο. **Τιμή: €420.000.**

PROPERTY CODE: ΑΚ1324707

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilon team.1

«Πούλα και μετάνιωνε»

Στον κόσμο των επενδύσεων υπάρχει μια φράση που λένε όσοι γνωρίζουν καλά την αγορά: «Πούλα και μετάνιωνε.»

Γιατί το να μετανιώσεις για μια κερδισμένη πώληση είναι πάντα προτιμότερο από το να μετανιώσεις για μια χαμένη ευκαιρία.

Η ερώτηση, λοιπόν, δεν είναι αν είναι σωστή η στιγμή, αλλά αν είστε έτοιμοι να τη δείτε και να την αξιοποιήσετε.



Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές των κατοικιών συνέχισαν να αυξάνονται και το 2025, διατηρώντας τη δυναμική που ξεκίνησε το 2019. Το πρώτο τρίμηνο του 2025 καταγράφηκε ετήσια αύξηση 6,8% στις τιμές των διαμερισμάτων πανελλαδικά, ενώ το 2024 είχε κλείσει με μέση ετήσια άνοδο 8,9%.

Στα παλαιότερα διαμερίσματα η ετήσια μεταβολή έφτασε το 6% κατά το α' τρίμηνο του 2025, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, ενώ στα νέα διαμερίσματα (έως πέντε ετών) η αύξηση ήταν ακόμη υψηλότερη, στο 8%.

Η άνοδος αυτή οφείλεται τόσο στη διατήρηση της ζήτησης για σύγχρονες κατοικίες όσο και στη διεθνή αύξηση του κόστους κατασκευής και των οικοδομικών υλικών, που ανεβάζει το κόστος κάθε νέας κατασκευής.

Οι ανακαινισμένες κατοικίες συνεχίζουν να ξεχωρίζουν, καθώς προσφέρουν την αίσθηση του «καινούριου» χωρίς το βάρος της νέας ανέγερσης.

Για την Αθήνα, η Τράπεζα της Ελλάδος καταγράφει ετήσια άνοδο 5,5% στο πρώτο τρίμηνο του 2025, με τις τιμές να έχουν πλέον επιστρέψει και σε αρκετές περιπτώσεις ξεπεράσει τα προ κρίσης επίπεδα.

Η ελληνική αγορά κατοικίας, μετά από χρόνια στασιμότητας, έχει περάσει σε φάση ωριμότητας.

Η ζήτηση παραμένει σταθερή, η προσφορά ποιοτικών κατοικιών περιορισμένη, και οι τιμές κινούνται ανοδικά με ρυθμούς πιο φυσιολογικούς, χωρίς φαινόμενα «φούσκας».

Τι σημαίνει αυτό για έναν ιδιοκτήτη στην Αττική;

Ότι η αγορά βρίσκεται στο ιδανικό σημείο ισορροπίας: οι τιμές είναι υψηλές, το ενδιαφέρον αγοραστών, τόσο Ελλήνων όσο και ξένων, παραμένει ζωηρό και οι συνθήκες δανεισμού σταθερές.

Δεν πρόκειται για περίοδο εύκολου κέρδους, αλλά για περίοδο σίγουρης αξίας.

Με άλλα λόγια, όποιος γνωρίζει τι θα κάνει με τα χρήματά του, έχει κάθε λόγο να πουλήσει σήμερα.

Αν διαθέτετε κατοικία σε περιοχές αυξημένης ζήτησης, Κηφισιά, Βριλήσσια, Κολωνάκι, Πλάκα, Ανάκτορα, Παλαιό Ψυχικό και Φιλοθέη, Νέο Ψυχικό, Βούλα, Γλυφάδα, Βουλιαγμένη και στις ομορες αυτών περιοχές ή αν έχετε ήδη επενδύσει σε ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση σε οποιαδήποτε περιοχή, τότε το momentum είναι υπέρ σας.

Οι αξιόπιστοι αγοραστές πληρώνουν πιο εύκολα για ακίνητα έτοιμα, καλοσυντηρημένα και σωστά παρουσιασμένα.

Η πώληση, όμως, δεν είναι πράξη συγκυρίας. Είναι πράξη στρατηγικής. Η σωστή αποτίμηση, η οργάνωση, η επαγγελματική παρουσίαση και η στοχευμένη προώθηση κάνουν τη διαφορά ανάμεσα στο «πουλάω» και στο «κερδίζω».

Η αγορά αυτή τη στιγμή ανταμείβει την προετοιμασία.

Και εκεί έρχεται ο ρόλος μας: να σας καθοδηγήσουμε στη σωστή αποτίμηση, στην επιλογή του χρόνου και στη στρατηγική παρουσίαση του ακινήτου σας.

Όταν η πώληση γίνεται με σχέδιο, πάντα είναι ευκαιρία.

Η σωστή στιγμή δεν αναγνωρίζεται εκ των υστέρων, δημιουργείται από όσους αποφασίζουν ... χθές ή το αργότερο σήμερα.



Εβίτα Ελευθερουδάκη
Real Estate Agent
Real Estate Appraiser
Co-founder

 **EPSILON TEAM**
PREMIUM REAL ESTATE AGENCY

The Statement Properties

Υπάρχουν κτίρια που δεν στεγάζουν απλώς μια δραστηριότητα, αλλά την υπογράφουν. Δύο διατηρητέα ακίνητα, ένα στον ιστορικό Πειραιά και ένα στην αριστοκρατική Κηφισιά, αποπνέουν κύρος και διαχρονική αισθητική.

Με αρχιτεκτονική ταυτότητα που ξεχωρίζει και χώρους που εμπνέουν σεβασμό, αποτελούν επιλογές για επαγγελματίες με υψηλό status που αναζητούν κάτι περισσότερο από μια έδρα, αναζητούν ένα statement.



Στην καρδιά του Πειραιά, ένα πλήρως ανακαινισμένο αρχιτεκτονικό κόσμημα του 1935 συνδυάζει τη διαχρονική γοητεία ενός διατηρητέου κτιρίου με τη σύγχρονη κομψότητα. Το ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 430 τ.μ., βρίσκεται απέναντι από πάρκο και περιβάλλεται από σταθμούς στάθμευσης, εξασφαλίζοντας εύκολη πρόσβαση και λειτουργικότητα.

Αναπαλαιωμένο με σεβασμό στην ιστορικότητα από τον αρχιτέκτονα Νικόλα Ντόριζα, αναπτύσσεται σε τέσσερα επίπεδα με επιπλέον σοφίτα, όλα συνδεδεμένα με ανελκυστήρα και κλιμακοστάσιο.

Οι χώροι διαθέτουν kitchenette και wc επισκεπτών, ενώ στο εσωτερικό έχουν αναδειχθεί ρωμαϊκά ευρήματα μοναδικής αξίας.

Ένα ακίνητο με ιστορία, πολυτέλεια και υπογραφή.

Τιμή **1.750.000€**.

PROPERTY CODE: ΠΦ1576852

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

The Legacy of Elegance



Στην καρδιά της Κηφισιάς, η Villa Chloe δεσπόζει ως ένα αρχιτεκτονικό σύμβολο κύρους και αριστοκρατικής φινέτσας.

Χτισμένη το 1898 και πλήρως ανακαινισμένη, διατηρεί τον νεοκλασικό της χαρακτήρα με τρόπο που γεφυρώνει την ιστορία με τη σύγχρονη αισθητική.

Σε γωνιακό οικόπεδο 2.243 τ.μ., με επιβλητική πρόσοψη, 3 εισόδους από δυο δρόμους και εντυπωσιακό περιβάλλοντα χώρο, το διατηρητέο αυτό κτίριο προσφέρει την ιδανική έδρα για επιχειρήσεις, θεσμικούς φορείς ή ιδιωτικές λέσχες που απαιτούν ένα σκηνικό ανάλογο του κύρους τους.

Η Villa Chloe δεν είναι απλώς ένα ακίνητο, αλλά ένα κομμάτι της αθηναϊκής ιστορίας. Από την εποχή της Μικρασιατικής Καταστροφής έως τη σύγχρονη εποχή, υπήρξε τόπος φιλοξενίας, έμπνευσης και κύρους επιφανών προσωπικοτήτων.

Με ευελιξία χρήσεων που επιτρέπει πλήθος επαγγελματικών ή πολιτιστικών δραστηριοτήτων, αποτελεί έναν χώρο με χαρακτήρα, υπογραφή και διαχρονική αξία.
Τιμή **5.200.000€**.

PROPERTY CODE: ΕΠ1492466

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

Συμφέρει η αγορά ακινήτου από πλειστηριασμό;




 Πλειστηριασμοί

 Είσοδος

Ελληνικά
English

Αναζήτηση Ηλεκτρονικών Πλειστηριασμών

Ημ/νία Διεξαγωγής: Από Έως	Ημ/νία Ανάρτησης : Από Έως	Τιμή 1ης Προσφοράς: Από Έως	Κατάσταση
<input type="text" value="29/10/2025"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="Επιλογή όλων"/>
Στοιχεία Οφειλέτη	Μοναδικός Κωδικός	Είδος προς Πλειστηριασμό	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="Επιλογή όλων"/>	

 Αναζήτηση

Η αγορά ακινήτων από πλειστηριασμό στην Ελλάδα έχει αποκτήσει ιδιαίτερο ενδιαφέρον τα τελευταία χρόνια, κυρίως μετά το 2018, όταν η διαδικασία πέρασε σε πλήρως ηλεκτρονικό σύστημα μέσω της πλατφόρμας eauction.gr. Το ερώτημα, ωστόσο, παραμένει επίκαιρο: συμφέρει τελικά να αγοράσει κανείς ακίνητο με αυτόν τον τρόπο;

Η νέα εποχή των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών

Η καθιέρωση των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών θεσμοθετήθηκε με τον Νόμο 4512/2018, καθιστώντας τη διαδικασία πιο διαφανή και προσβάσιμη. Οι δημοπρασίες πραγματοποιούνται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, υπό την εποπτεία συμβολαιογράφων, και δημοσιεύονται ανοιχτά στο διαδίκτυο. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να δει την περιγραφή του ακινήτου, την τιμή πρώτης προσφοράς, τυχόν βάρη ή υποθήκες και τα πλήρη στοιχεία του πλειστηριασμού.

Η πλατφόρμα eauction.gr τηρεί ηλεκτρονικά ίχνη για κάθε στάδιο, από την εγγραφή των υποψηφίων έως την κατακύρωση, ενισχύοντας τη διαφάνεια και περιορίζοντας τις «παρασκηνιακές» πρακτικές που χαρακτήριζαν παλαιότερες εποχές.

Τα υπέρ

Το βασικό πλεονέκτημα είναι η δυνατότητα απόκτησης ακινήτου σε τιμή χαμηλότερη της αγοράς. Οι πλειστηριασμοί προέρχονται κυρίως από τραπεζικά χαρτοφυλάκια ή οφειλές, οπότε η αρχική τιμή εκκίνησης συχνά είναι κάτω από την εμπορική αξία. Επιπλέον, μετά την κατακύρωση, οι προσημειώσεις και οι υποθήκες που αφορούν την απαίτηση του επισπεύδοντος πιστωτή διαγράφονται, προστατεύοντας τον αγοραστή από κάποια από τα βάρη του προηγούμενου ιδιοκτήτη.

Η όλη διαδικασία είναι γρήγορη, ψηφιακά οργανωμένη και ανοιχτή στην παρακολούθηση, στοιχείο που συνιστά αναβάθμιση σε σχέση με το παλαιότερο καθεστώς.

Οι παγίδες

Πολλά ακίνητα που πωλούνται σε πλειστηριασμό δεν μπορούν να επιθεωρηθούν εσωτερικά πριν την αγορά.

Ο αγοραστής συχνά δεν γνωρίζει την πραγματική κατάσταση του ακινήτου ή αν είναι κατοικημένο, κάτι που μπορεί να οδηγήσει σε νομικές ή πρακτικές δυσκολίες.

Επιπλέον, ορισμένα βάρη, οφειλές προς δήμους ή αυθαίρετες κατασκευές μπορεί να παραμείνουν σε ισχύ και να βαρύνουν τον νέο ιδιοκτήτη.

Τέλος, χρειάζεται ολοκληρωμένη προετοιμασία χρηματοδότησης· οι πλειστηριασμοί απαιτούν πλήρη εξόφληση σε σύντομο χρονικό διάστημα, οπότε αν κάποιος δεν διαθέτει ρευστότητα ή προεγκεκριμένο δάνειο, μπορεί να χάσει την ευκαιρία ή να υποστεί ζημίες.

Η ουσία της διαφάνειας

Η ηλεκτρονική διαδικασία έχει πράγματι αυξήσει τη διαφάνεια. Οι προσφορές γίνονται με πιστοποιημένο τρόπο, καταγράφονται αυτόματα, και η πρόσβαση στις πληροφορίες είναι ελεύθερη για όλους.

Ωστόσο, η «διαφάνεια» δεν εξαλείφει την ανάγκη νομικού και τεχνικού ελέγχου.

Η σωστή προσέγγιση είναι η προ-έρευνα: έλεγχος τίτλων, υποθηκών, αυθαιρεσιών και τυχόν εκκρεμοτήτων πριν τη συμμετοχή, πάντα με τη βοήθεια δικηγόρου και μηχανικού.

Τελικά, συμφέρει;

Η απάντηση εξαρτάται από την προετοιμασία και τον σκοπό του αγοραστή.

Αν κάποιος διαθέτει χρόνο να μελετήσει προσεκτικά το κάθε ακίνητο, να οργανώσει χρηματοδότηση και να αναλάβει το ρίσκο της κατάστασης του ακινήτου, τότε οι πλειστηριασμοί μπορούν να αποτελέσουν ευκαιρία με σημαντικό οικονομικό όφελος.

Αν, αντίθετα, η αγορά γίνεται χωρίς έλεγχο ή υπό πίεση, τότε είναι πιθανό να οδηγήσει σε απρόβλεπτα κόστη και απογοητεύσεις.

Η αγορά ακινήτου από πλειστηριασμό είναι μια διαδικασία με κανόνες, αλλά όχι χωρίς κινδύνους.

Η διαφάνεια υπάρχει, το ρίσκο επίσης.

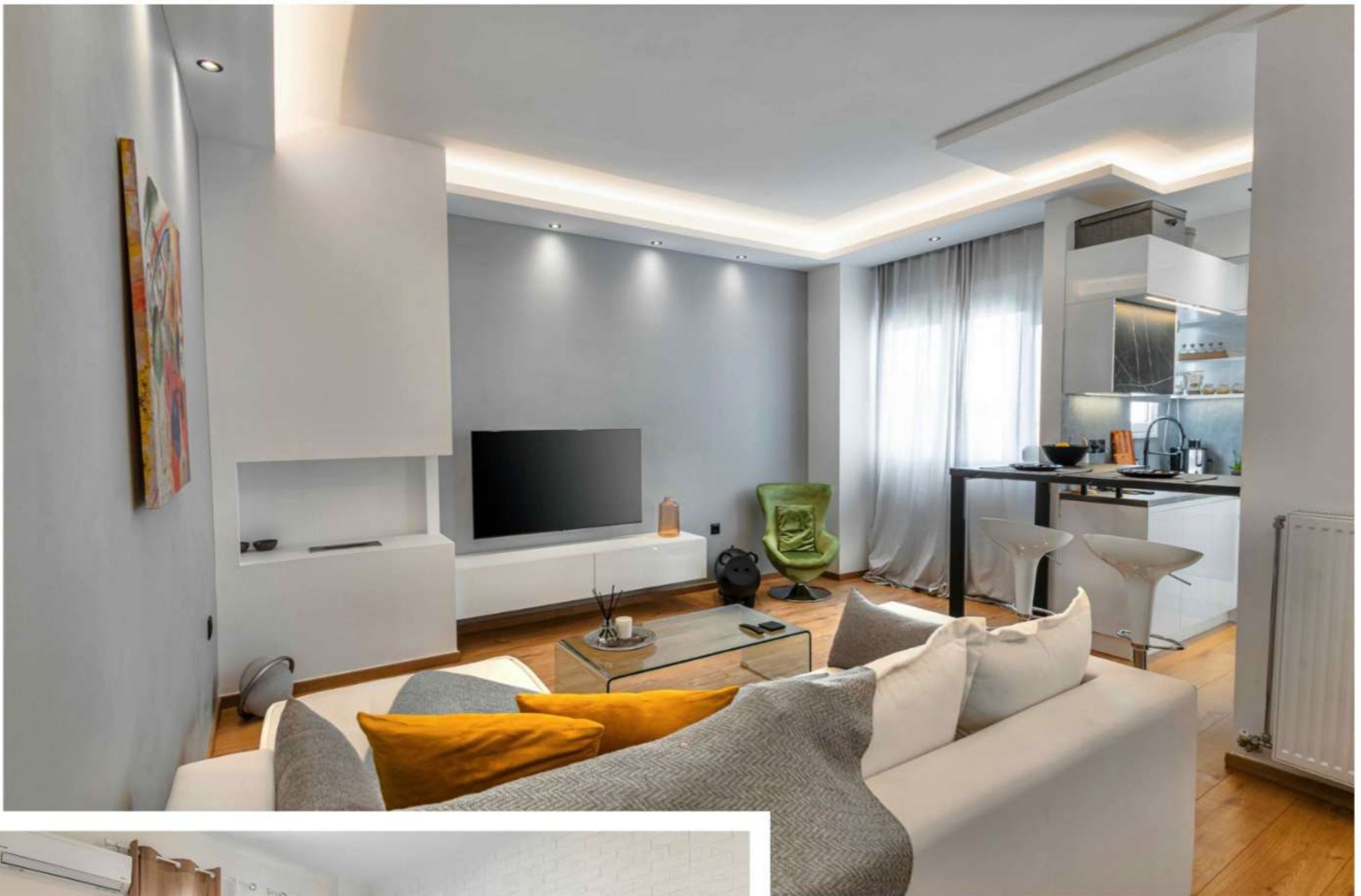
Στην **Epsilon Team Real Estate** δεν δραστηριοποιούμαστε στην αγορά ή τη διαχείριση ακινήτων που προέρχονται από πλειστηριασμούς.

Δεν τα παρακολουθούμε, δεν τα προωθούμε και δεν τα εντάσσουμε στο χαρτοφυλάκιό μας.

Η απόφαση αυτή βασίζεται σε σαφείς ηθικές αρχές και σεβασμό απέναντι στους ανθρώπους που μπορεί να έχουν χάσει την περιουσία τους.

Πιστεύουμε ότι η μεσιτική δραστηριότητα πρέπει να υπηρετεί την αξία της ιδιοκτησίας και όχι να εκμεταλλεύεται την απώλειά της.

Νεάπολη Εξαρχείων: Πλήρως επιπλωμένο διαμέρισμα



PROPERTY CODE: AB1920786
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilonteam.1

Πωλείται πλήρως επιπλωμένο και εξοπλισμένο διαμέρισμα 55 τ.μ. στη Νεάπολη Εξαρχείων, στον 3ο όροφο πολυκατοικίας του 1965.

Το διαμέρισμα είναι πλήρως ανακαινισμένο, επιπλωμένο και εξοπλισμένο, σε γωνιακό κτίριο.

Διαθέτει υψηλής ποιότητας υλικά και έπιπλα, καθώς και ηλεκτρικές συσκευές κατηγορίας A+.

Διαθέτει χώρο καθιστικού, κουζίνα, ένα υπνοδωμάτιο, μπάνιο, ξεχωριστό WC επισκεπτών και αποθήκη.

Η θέρμανση είναι κεντρική με φυσικό αέριο και υπάρχει κλιματισμός.

Απέχει περίπου 1 χλμ. από σταθμό μετρό, ενώ η θέση του στην καρδιά της Αθήνας καθιστά το ακίνητο ιδανικό τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για επενδυτική εκμετάλλευση.

Τιμή **200.000€**.

Δροσιά - Ρέα: Duplex διαμέρισμα του 2003 , 169τμ



Πωλείται duplex διαμέρισμα 169τ.μ. με μεγάλο κήπο στη Δροσιά - Ρέα, σε ήσυχη και καταπράσινη γειτονιά, ιδανικό για οικογένειες.

Η κατοικία αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα, ισόγειο και φωτεινό ημιυπόγειο που λόγω κλίσης του εδάφους είναι και αυτό ισόγειο και βγαίνει απευθείας στον κήπο. Το ακίνητο βρίσκεται σε κτίριο εντός οικοπέδου 1.277τ.μ. και κατασκευάστηκε το 2003.

Το ισόγειο, 120τ.μ., περιλαμβάνει μεγάλο ενιαίο χώρο υποδοχής με τζάκι και τραπεζαρία που επικοινωνεί με τον κήπο, ευρύχωρη κλειστή κουζίνα με καθημερινή τραπεζαρία και μπαλκόνι, δύο υπνοδωμάτια (το ένα master), ένα μπάνιο και ένα wc. Το ημιυπόγειο, 49τ.μ., συνδέεται με εσωτερική σκάλα και διαθέτει playroom, master υπνοδωμάτιο με en suite μπάνιο και εσωτερική αποθήκη. Έχει ανεξάρτητη είσοδο με πρόσβαση στο πίσω μέρος του κήπου, κατάλληλη για χώρο φιλοξενίας ή προσωπικού.

Η ιδιοκτησία διαθέτει 1 θέση στάθμευσης σε υπόγειο χώρο.

Τιμή **490.000€**.

PROPERTY CODE: ΕΠ1725408

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

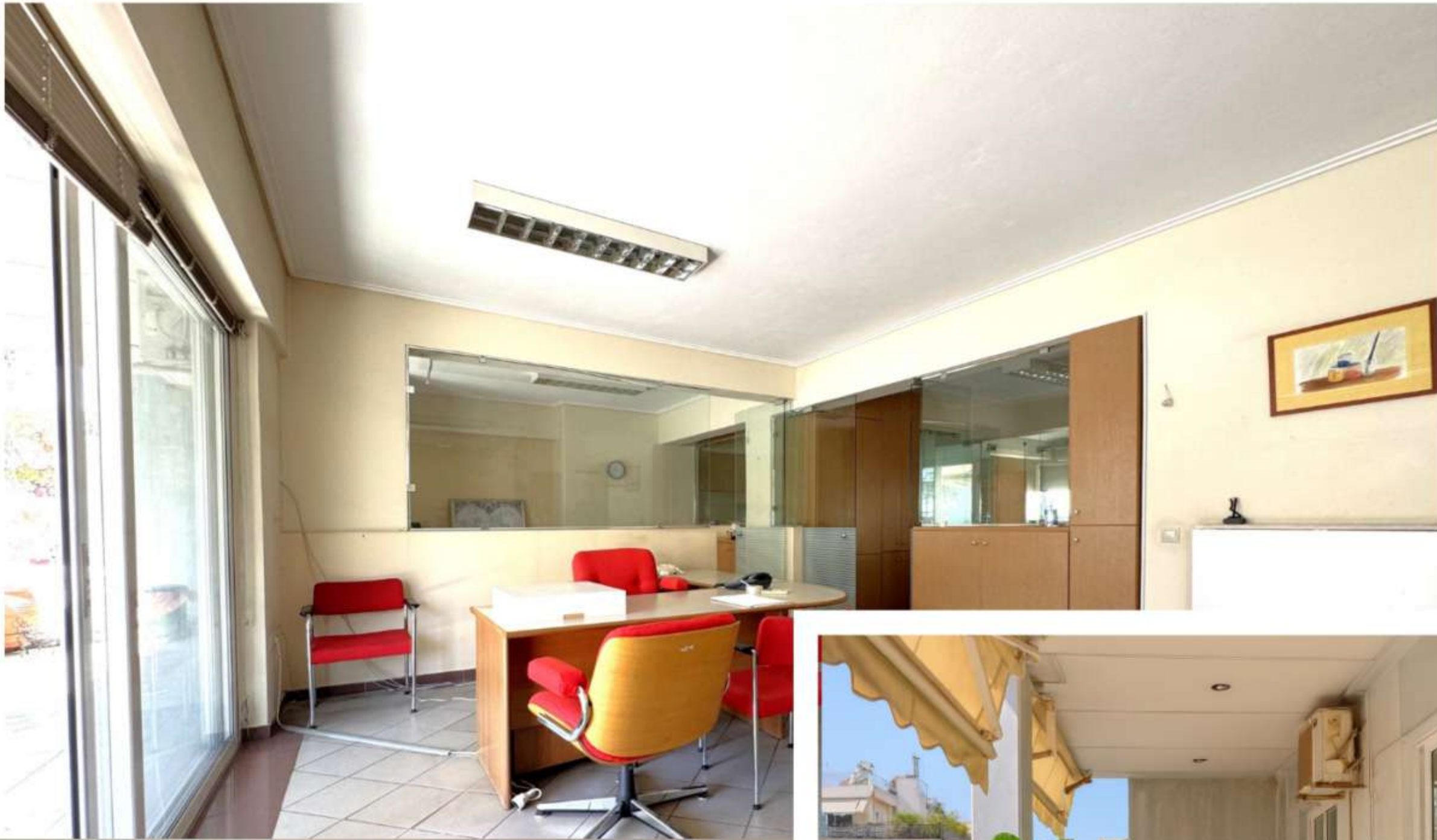
MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

Άρειος Πάγος - Εφετείο:

Οροφδιαμέρισμα 107τμ ιδανικό δικηγορικό γραφείο

Πώληση ή Μίσθωση



Πωλείται ή ενοικιάζεται, αποκλειστικά από την Epsilon Team στην περιοχή Γκύζη, δίπλα στον Άρειο Πάγο και το Εφετείο, οροφδιαμέρισμα γραφείων 107τ.μ., 4ου ορόφου, σε οικοδομή του 2000. Διαθέτει 7 γραφεία, kitchenette, wc, υπόγεια θέση στάθμευσης και χώρο αρχείου. Έχει αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμό, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, δομημένη καλωδίωση, οπτική ίνα και εξοπλισμό γραφείου. Τιμή πώλησης: **315.000€**.
Τιμή μίσθωσης: **1.200€**

PROPERTY CODE: KK1850379
EPSILON TEAM
real estate agents / appraisers
TEL: +302107212284
MOBILE: +30 6944 626 626
WEBSITE: www.epsilonteam.gr
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr
BLOG: www.propertistas.com
Instagram: @epsilon1

Διαμέρισμα 223τμ στην καρδιά της Γλυφάδας



Πωλείται διαμπερές διαμέρισμα 223 τ.μ., 2ου ορόφου, στην καρδιά της Γλυφάδας, σε μία από τις πλέον περιζήτητες τοποθεσίες της Αθηναϊκής Ριβιέρας .

Αποτελείται από άνετο χώρο υποδοχής με τζάκι που συνδέεται με την τραπεζαρία, ανεξάρτητη κουζίνα, wc επισκεπτών, τέσσερα υπνοδωμάτια και ένα μπάνιο.

Οι μεγάλες βεράντες 30 τ.μ. προσφέρουν όμορφη θέα και άπλετο φυσικό φως. Η κατοικία έχει δάπεδα από μάρμαρο, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια και αυτόνομη θέρμανση πετρελαίου, ενώ συνοδεύεται από θέση στάθμευσης, στοιχείο ιδιαίτερα σημαντικό για την περιοχή.

Η τοποθεσία προσφέρει άμεση πρόσβαση σε σχολεία, αγορά, χώρους εστίασης, καθώς και στο Πάρκο του Ελληνικού που αναμένεται να αναβαθμίσει περαιτέρω τη Γλυφάδα. Βρίσκεται μόλις 2 χλμ. από τη θάλασσα και συνδέεται εύκολα τόσο με το κέντρο της Αθήνας όσο και με το αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος».

Αποτελεί ιδανική επιλογή για οικογενειακή χρήση ή επενδυτική αξιοποίηση.

Τιμή: 650.000€

PROPERTY CODE: ΛΚ1673289

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

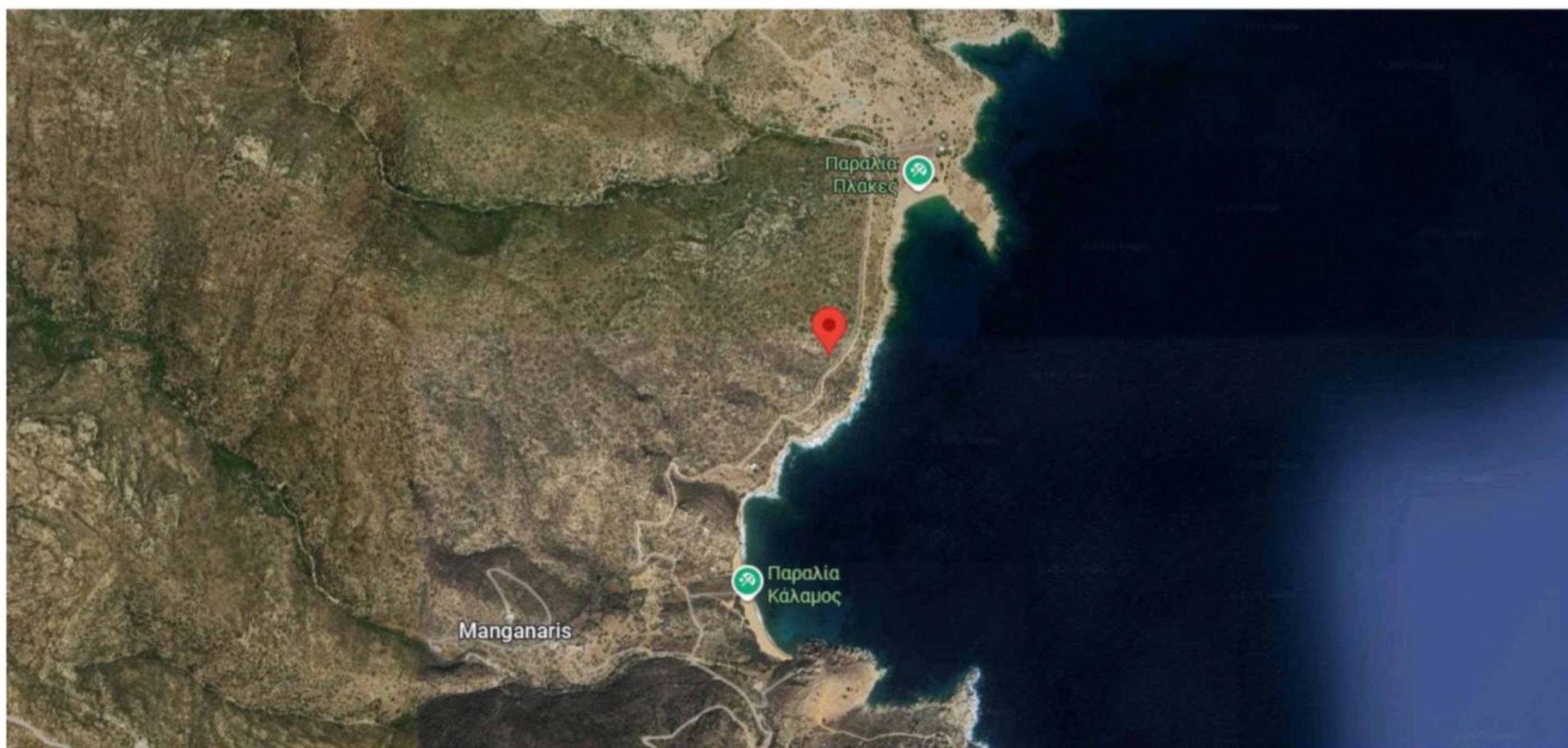
BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilon team.1

Πωλείται στην Ίο: Οικόπεδο με προέγκριση αδείας για βίλα, 100μ απο την παραλία



Πωλείται στην Ίο οικόπεδο 4.540 τ.μ. εκτός σχεδίου, με προέγκριση άδειας για κατασκευή βίλας 320 τ.μ. με δύο ιδιωτικές πισίνες. Το ακίνητο βρίσκεται ανάμεσα στις παραλίες Κάλαμος και Πλάκες, σε θέση που προσφέρει ανοιχτό ορίζοντα, απόλυτη ιδιωτικότητα και εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα. Το οικόπεδο που παρεμβάλλεται μπροστά είναι μεν οικοδομήσιμο, αλλά στο συγκεκριμένο σημείο, λόγω της πολύ μικρής απόστασης από τον αιγιαλό και τον δρόμο, δεν μπορεί να χωροθετηθεί κτίσμα, εξασφαλίζοντας έτσι ανεμπόδιστη θέα.





Η άδεια προβλέπει κατασκευή τριών επιπέδων.

Το πρώτο επίπεδο (υπόγειο λόγω κλίσης, αλλά ισόγειο στην πράξη) περιλαμβάνει καθιστικό, υπνοδωμάτιο, μπάνιο, δωμάτιο υπηρεσίας, αποθήκες, καθώς και δικό του ντεκ και ιδιωτική πισίνα.

Το δεύτερο επίπεδο φιλοξενεί σαλόνι, τραπεζαρία, κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο, μεγάλη βεράντα με ντεκ και δεύτερη πισίνα δίπλα στο master bedroom.

Στον επάνω όροφο υπάρχουν τρία ευρύχωρα υπνοδωμάτια, όλα με ensuite μπάνια και πολλούς αποθηκευτικούς χώρους.

Η τοποθεσία προσφέρει άμεση πρόσβαση σε παραλίες και σημεία ενδιαφέροντος, ενώ παραμένει ήσυχη και απομονωμένη από την τουριστική κίνηση.

Ιδανικό για ιδιωτική κατοικία ή για επενδυτική αξιοποίηση στον τομέα του luxury τουρισμού.

Τιμή: **360.000€.**

PROPERTY CODE: EE1886159

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

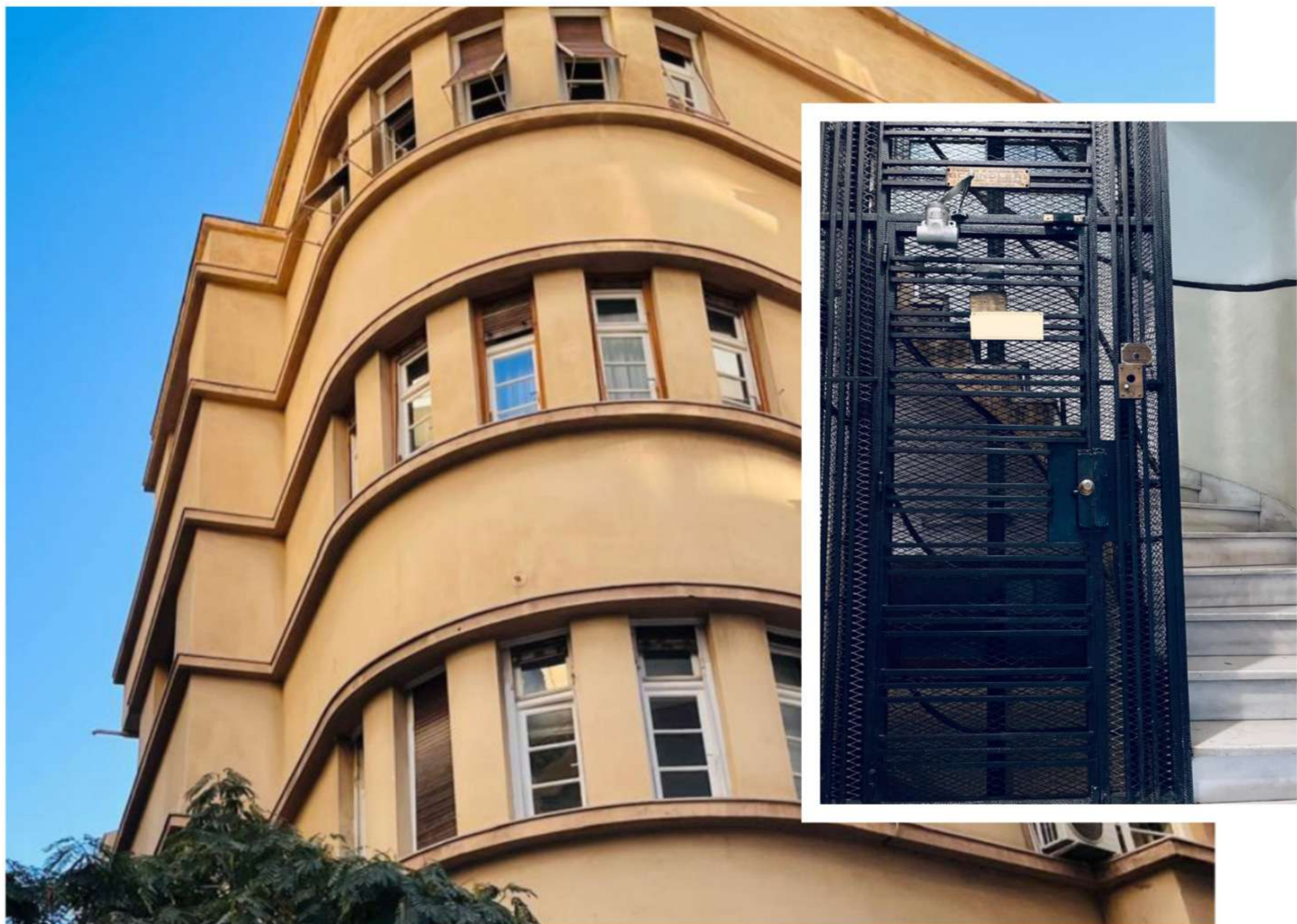
MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilon team.1



Ενοικιάζεται στο Σύνταγμα



Διαμέρισμα 132τ.μ. στον 3ο και τελευταίο όροφο καλοδιατηρημένου κτιρίου Bauhaus–Art Deco, κατασκευής της δεκαετίας του 1930.

Από την κοινόχρηστη ταράτσα έχει πανοραμική θέα στην Ακρόπολη.

Το ακίνητο έχει πρόσφατα ανακαινιστεί και περιλαμβάνει φωτεινό χώρο υποδοχής με καμπύλη οροφή και δάπεδα ψαροκόκαλο, δύο υπνοδωμάτια, κομψή κουζίνα με εστίες αερίου και ψυγείο Smeg, καθώς και μοντέρνο μπάνιο με douche. Τα κουφώματα είναι ξύλινα, ανακλινόμενα με διπλά τζάμια.

Τα ψηλά ταβάνια, ο διακριτικός φωτισμός και οι art deco λεπτομέρειες δημιουργούν ατμόσφαιρα πολυτέλειας και αρμονίας.

Τιμή **2.500€**.

PROPERTY CODE: EE1903982

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilonteam.1



Ενοικιάζεται στο Κολωνάκι



Ενοικιάζεται αριστοκρατικό διαμέρισμα 93 τ.μ. στο Κολωνάκι, πλήρως ανακαινισμένο, με 1 υπνοδωμάτιο, 1 μπάνιο, αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, τζάκι, ασανσέρ, ηλεκτρικές συσκευές και ξύλινα κουφώματα. Το ακίνητο βρίσκεται στον 2ο όροφο γωνιακού νεοκλασικού κτηρίου του 1920, ανακαινισμένου εκ βάθρων το 2022. Βρίσκεται σε απόσταση μόλις λίγων μέτρων από την Πλατεία Κολωνακίου

Τιμή: €2.600.

PROPERTY CODE: EA1897957

EPSILON TEAM

real estate agents / appraisers

TEL: +302107212284

MOBILE: +30 6944 626 626

WEBSITE: www.epsilonteam.gr

MAGAZINE: www.epsilonliving.gr

BLOG: www.propertistas.com

Instagram: @epsilon team.1

CHRISTMAS MOOD ON